



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten
Kundesenteret
HER

Dato: 09.12.2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200902942-38
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Christian Trender

Arkivkode: 513

PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN - DETALJREGULERING, MARSELIS' GATE 1 B MED FLERE

Plan- og bygningsetaten har **30.11.2010**, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, vedtatt å legge ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sende det på høring.

Planforslaget er en videreføring av gjeldende friområderegulering og området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, undervisning/ institusjon(kultur) forsamlingslokale/kontor/bevertning, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur –parkeringsplasser på grunnen og avløpsnett under grunnen, grønnsstruktur – naturområde, friområde, park og park kombinert med formål bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, bruk og vern av vassdrag – naturområde i sjø og vassdrag.

Videre foreslås hensynssoner for sone med særlige krav til infrastruktur og sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Planforslag til offentlig ettersyn er tilgjengelig som plankunngjøring og i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no> på vår referanse.

Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahlsgate 1.

Varslingsbrev med planforslaget kan også ses på:

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Henrik Ibsens gate 1 og
- Opplysningstjenesten i bydel Grünerløkka, Markveien 57

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 02.02.2011**. Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser fra myndigheter med innsigelsesrett må sendes innen fristen. Vennligst oppgi saksnummer.

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.

Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

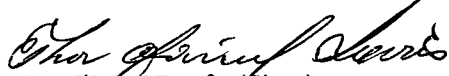
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunngjøring i Aftenposten samt som plankunngjøringer på etatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no>. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kundesenteret



Thor Øivind Løvås (Sign.)

Kundekonsulent

Vedlegg



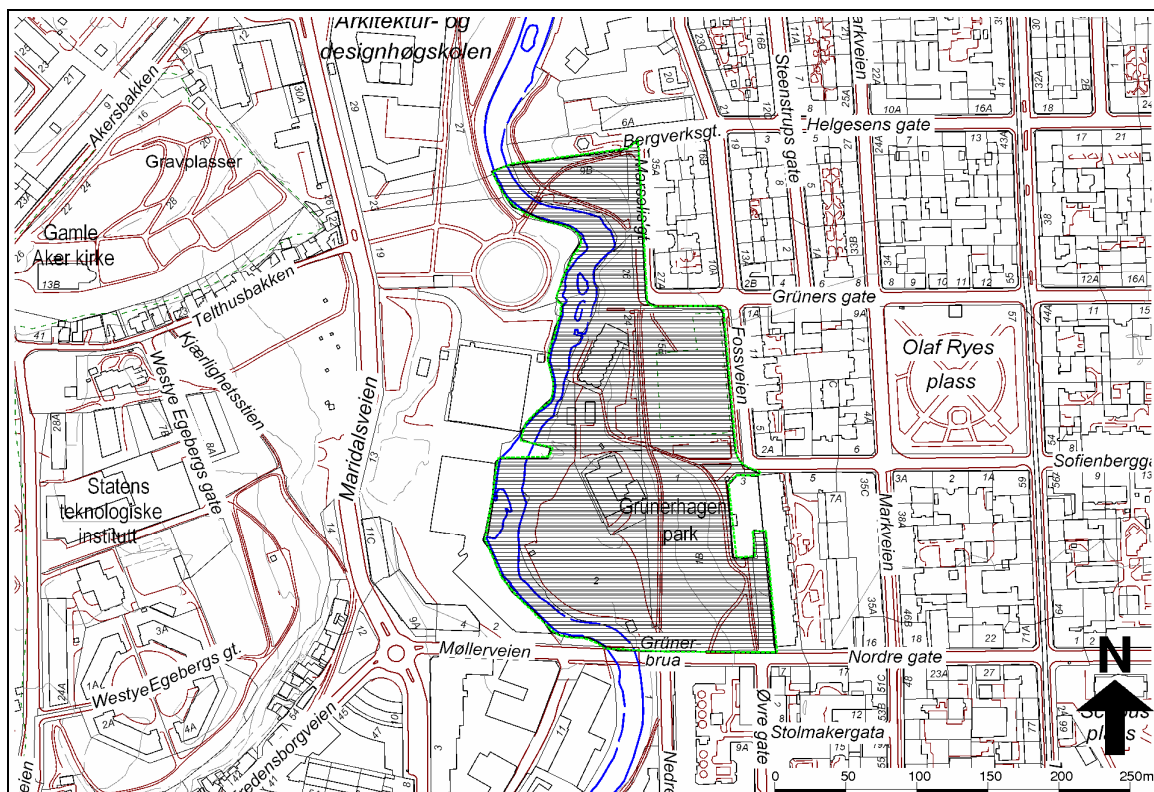
Marselis gate 1B m. fl., Nedre Foss, Grünerløkka

Planforslag til offentlig ettersyn

Detaljregulering

Planforslaget er en videreføring av gjeldende friområderegulering og området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, undervisning/ institusjon (kultur)/ forsamlingslokale/ kontor/ bevertning, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – parkeringsplasser på grunnen og avløpsnett under grunnen, grønnstruktur – naturområde, friområde, park og park kombinert med formål bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, bruk og vern av vassdrag – naturområde i sjø og vassdrag. Videre foreslås hensynssoner for sone med særlige krav til infrastruktur og sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget. Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Utarbeidet av: Norconsult AS for Friluftsetaten



Bydel: Grünerløkka
Gnr./bnr.: 228/206 m. fl.

Saksnummer: 200902942
Dokumentnummer: 31
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

INNHold**Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser	side	11
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	12
Forminsket plankart	side	14
Planbestemmelser	side	15
Vedtak om offentlig ettersyn	side	20

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Forhåndsuttalelser
4. Rapport fra arkeologisk registrering
5. Ros-analyse

Utrykte vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:1000.

FAKTAARK

Forslagsstiller: Oslo kommune v/ Friluftsetaten (FRI), att Heidi Bø Øyasæter, Sommerrogata 1, Oslo, tel 02180 / mobil 976 18 246, e-post: heidi.bo.oyasaeter@fri.oslo.kommune.no

Konsulent: Norconsult AS, att Line Beate Løvlien, Vestfjordgaten 4, 1338 Sandvika, tel 67 57 10 00/ mobil 454 01 781, e-post: lblo@norconsult.no

Eieropplysninger

Gnr.	228	bnr	21	KLP Eiendom AS
	228		2, 206, 207, 209, 662	Oslo kommune
	228		208	SiO
	228		643	Bellonahuset AS

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt:	44,2 daa
Vertikalnivå 1 (under grunnen):	2,6 daa
Vertikalnivå 2 (på grunnen/ vannoverflate):	44,2 daa

Areal for hvert formål:

Vertikalnivå 1:

2. Samf. og teknisk infrastruktur	- Avløpsnett	2583 m ²
-----------------------------------	--------------	---------------------

Vertikalnivå 2:

1. Bebyggelse og anlegg	- Boligbebyggelse	1444 m ²
1. Kombinert bebyggelse og anlegg	- Undervisning/ institusjon (kultur)/ forsamlingslokale/ kontor/ bevertning	1970 m ²
2. Samf. og teknisk infrastruktur	- Parkeringsplasser	463 m ²
3. Grønnstruktur	- Naturområde N 1-3	1367 m ²
3. Grønnstruktur	- Friområde	4908 m ²
3. Grønnstruktur	- Park P 1-2	27910 m ²
3. Grønnstruktur	- Park/ bebyggelse og anlegg	228 m ²
6. Bruk og vern av vassdrag	- Naturområde i sjø og vassdrag	5897 m ²

Hensynssoner:

a) Infrastruktursone	- Krav vedrørende infrastruktur H430	2583 m ²
b) Sone med angitte særlige hensyn	- Bevaring kulturmiljø H570_1-3	11060 m ²

Parkering

Parkering tillates innenfor enkelte felt definert på plankart og bestemmelser. Antall p-plasser er ikke regulert.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varslings

1. gangs kunngjøring: Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 04.09.2009 i Aftenposten. Elektronisk varslings via internettsiden www.norconsult.no

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 03.09.2009.

2. gangs kunngjøring grunnet utvidelse av planområdet:

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 01.10.2009 i Aftenposten.

Elektronisk varslet via internettsiden www.norconsult.no

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 30.09.2009.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 1. tertial 2011.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet, ca. 44 daa, ligger mellom Akerselvas vestbredd, Bergverksgata, Marselis gate, Fossveien og Nordre gate på Grünerløkka. Nedre Foss gård og "Studentsiloen" ligger innenfor området. Dagens bruk er park, idrettsplass, areal for lek, studentboliger og kontor. Portnerboligen til Nedre Foss gård benyttes blant annet til øvingslokale for musikere. Akerselva er en lakseførende elv. Laksen går opp til Nedre Foss, der den stoppes av fossen. Det er registrert biologisk mangfold; ferskvann/ våtmark, viktige bekkedrag. Det er mange flaggermus og andefugler i området.

Området er i hovedsak regulert til friområde (ballplass, park) S-3365 vedtatt 17.02.1993. Det stilles i planen krav om at det utarbeides en parkplan for grøntanlegg og bygningsmessige elementer. Parkplanen skal fremmes som bebyggelsesplan. For øvrig er området regulert til byggeområde for boliger (området der den gamle kornsiloen ligger og arealet sydøst for denne), spesialområde bevaring (kontor, allmennyttig formål), blandet formål off./ privat parkeringsanlegg, off./ privat parkeringsavkjørsel, S-3365.

Et areal nordvest for Nedre Foss gård er regulert til friområde over Akerselva for broforbindelse mellom Vulkanområdet og Nedre Foss, S-4268, 27.09.2006. (Brukstillatelse for broen ble gitt 14.10.2010, sak 200906383).

"Kommunedelplan Akerselva Miljøpark", vedtatt 28.11.1990, vektlegger siktlinjer i området, gangforbindelse langs elva og anbefaler at Nedre Foss gård blir båndlagt for bevaring. Bevaring av siloen anbefales også.

"Kommunedelplan for torg og møteplasser", vedtatt 22.04.2009, viser den søndre delen av området som annen overordnet plass. Ballplassen øst for siloen er definert som lokalt torg og møteplass. Overordnende gangforbindelser er vist i nordsydlig retning og langs Akerselva.

Forslag til "Kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone" sendt byrådet for politisk behandling 30.03.2010, viser området som park, natur- og friområde og siloen og Nedre Foss-anlegget er vist med hensynssone - bevaring.

Beskrivelse av planforslaget

Siloen som tidligere har blitt ombygget til studentboliger foreslås regulert til bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse - 1444 m².

Nedre Foss gård, Nordre gate 2, foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anlegg – undervisning/ institusjon(kultur)/ forsamlingslokale/ kontor/ bevertning - 1970 m².

Sydøst for studentsiloen foreslås et areal regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – parkeringsplasser - 463 m². Området skal opparbeides som offentlig park der landskapsdraget ivaretas og med sammenhengende turveiforbindelse i nord-sørlig retning langs elva, og i øst vestlig retning mellom Vulkanområdet og Grünerløkka. Langs elva opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte, samtidig som det skal være visuell kontakt med elva. Eksisterende trær mot Grüners gate skal bevares som sammenhengende trerekke og store trær innenfor planområdet bevares. Eksisterende trapper ved studentsiloen rives og reetableres og sykkelbod flyttes til ny plassering nord for siloen. Nedre Foss gård opprettholder kjøreatkomst over parkområdet fra Nordre gate.

Planforslaget innebærer følgende arealfordeling: Grønnstruktur – naturområde, beliggende vest og nordvest for Nedre Foss gård ved elven, 1367 m². Grønnstruktur – Friområde som omfatter ballplassen øst for studentsiloen, 4908 m², og grønnstruktur – park, 27919 m² i planområdets nordlige og sørvestlige hjørne. Grønnstruktur – Park kombinert med bebyggelse og anlegg, 229 m² beliggende rett nord for studentsiloen. Til sammen blir dette 34413 m².

Det åpnes for å gjennomføre biotopiltak i elveløpet for å bedre gyteforholdene og oppvekstforholdene for laksefisk. Fisketrapp vil også kunne etableres. Bruk og vern av vassdrag – Naturområde i sjø og vassdrag, 5897 m² gjelder hele elvas løp gjennom planområdet.

Det skal i tillegg opparbeides to hensynssoner; a) infrastrukturene – sone med særlige krav til infrastruktur 2583 m², dette gjelder en sone i nord-sørlig akse der ny avløpsledning skal ligge og b) sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø 11060 m². Denne omfatter Nedre Foss gård og en sone mellom gården mot Grünerhagen barnehage. Planforlaget omfatter også bebyggelse og anlegg – avløpsnett på vertikalnivå 1, under grunnen 2583 m², for fremføring av hovedvannløpsledningen. Planområdet dekker et område på totalt 2,6 dekar på vertikalnivå 1, under grunnen og 44,2 dekar på vertikalnivå 2, over grunnen.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 17 forhåndsuttalelser til planforslaget.

1. Bydel Grünerløkka tar saken til orientering.

2. Byantikvaren anmoder om at planforlaget legger til rette for en fremtidig realisering av barokkhagen i sin opprinnelige form og utstrekning, og lar dette arealet inngå som et integrert element i planen, hensynssone C med bestemmelser. Det bør ikke åpnes for større permanente installasjoner i arealet hvor barokkhagen kan etableres eller i området øst for gårdsveien.

Det finnes få bevarte elementer på eiendommen som kan formidle historien om den mangeårige møllervirksomheten på Nedre Foss. Reguleringsplanen bør derfor sikre gjenværende, lesbare spor etter den lange møllervirksomheten. Det bør etableres en sammenhengende hensynssone som ivaretar de tekniske og industrielle kulturminnene på Nedre Foss inkludert kornsiloen, demningen/ vannspeilet, damkroen, fossen forstøtninger/ fundamenter langs østsiden av Akerselva. Fossens karakter bør i størst mulig grad opprettholdes. Illustrasjonsmaterialet tilsendt 11.05.2010 ivaretar de hensyn Byantikvaren påpeker og aksepteres.

3. Hafslund nett har kabel- og stasjonsanlegg i området og det må tas hensyn til dette.

4. Vann- og avløpsetaten (VAV) har hovedledninger i området som må hensyntas. VAV viser til etablering av nytt avløpssystem i Bjørvika og minner om to meters minsteavstand for bebyggelse over/ ved hovedledninger.

5. Samferdselsetaten har ingen kommentarer til forslaget.

6. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) mener det er viktig at eksisterende kantvegetasjon ivaretas da den er viktig for dyre- og plantelivet. NVE har befart området der det er aktuelt med fisketrapp, og har ingen innvendinger mot dette.

7. Studentskipnaden i Oslo (SiO) påpeker at turveien ikke må redusere utsikt eller gi økt støy for beboerne i hybelhuset. Endringene som skal gjøres må ikke forringe bokvaliteten i studentboligene. SiO har fått aksept for ca 0,1 p-plass per boenhet og har inngått avtaler om parkering på terreng og bruk av sykkelbod på naboeiendom. Parkeringsrettigheter jfr. kjøpekontrakt med KLP Eiendom forutsettes sikret på tilfredsstillende måte. SiO har bygget NVE godkjent flomsikring i elva og forutsetter at eksisterende flomsikring sikres i planen, uten at SiO påføres ytterligere kostnader.

8. Oslo Elveforum mener at etablering av en sammenhengende planfri turveiforbindelse, med universell utforming langs Akerselvas østbredd på strekningen Grünerbrua til Kubabrua, er det aller viktigste tiltaket i forbindelse med utviklingen av Nedre Foss området.

Oslo Elveforum ønsker at området sør for Nordre gate inkluderes i planområdet for å sikre slik turvei. Marselis gate 26 består av en overfylt kjellermur og kommunens tidligere vedtak om opparbeidelse av turvei langs elva er ikke gjennomført. Kjellermuren bør rives og det bør sjekkes ut et amfi som en forlengelse av dagens Kubapark hvor turveien etableres helt nede ved elvebredden.

Bredde på søndre del av Marselis gate ønskes redusert til samme bredde som nordre del av samme gate. Oslo Elveforum ønsker at hele den delen av gnr. 228 bnr. 21 som KLP fortsatt eier, og som i gjeldende plan er regulert til boligområde, samt deler av gnr. 228 bnr. 208 reguleres til grønnstruktur. Offentlig/privat parkeringsanlegg i gjeldende plan bør utgå. Nedre Foss gård bør opprettholdes som spesialområde bevaring. Planforslaget bør sikre damanlegget i Akerselva og en mulig rekonstruksjon av dette. Deler av Marselis gate inkludert nr. 26, bør omreguleres til grønnstruktur.

Nedre Foss-området bør tilrettelegges for båttrafikk, primært fartøy uten motor. Nedenfor fossefall bør det etableres en plass der kanoer/ kajaker kan settes på vannet. Det bør sørges for tilkjøringsmulighet for lossing av kanoer og kajaker, men uten parkering. Det vil også være behov for et enkelt lagerlokale i forbindelse med dette. Eksisterende sykkelbod på KLPs eiendom bør rives om den ikke konverteres til oppbevaring for kano og kajakk.

9. Grünerløkka beboergruppe for Akerselva miljøpark mener barokkhagen på Nedre Foss må rekonstrueres. Nedre Foss gård må bli kjernehus i Akerselva miljøpark for å formidle områdets industrihistoriske, kulturhistoriske og miljømessige betydning for allmennheten. Flere typer museum bør vurderes, men også bevertning og ulike typer teater-/ musikk-/ danseverksted er mulige bruksområder. Kommunen bør sikre bygningen for allmennheten. Det må etableres en sammenhengende planfri turveiforbindelse med universell utforming langs Akerselvas østbredd på hele strekningen fra sørsiden av Grünerbrua til Kubabrua. Damanlegget i Akerselva bør restaureres. Kubaparken må forlenges mot sør.

10. Miljøstiftelsen Bellona mener reguleringsforslaget ikke må ta grep som blokkerer for etterbruk av bygningen Nedre Foss gård, herunder uteservering (bevertning). Videre ønskes det at det tilrettelegges for ladestasjon for miljøbiler på den lille plassen mellom det nåværende portnerhuset og Nordre gate.

11. Bellonahuset AS v/ Victoria Eiendom AS er eier av Nedre Foss gård gnr. 228 bnr. 643. Reguleringsarbeidet må ta hensyn til tinglyste heftelser som gir gnr. 228 bnr. 643 bruksrett til eksisterende kjørbare atkomstvei, videre rett til bruk av vann- og avløpsanlegg, samt rett til atkomst for reparasjon og vedlikehold. Eiendomsgrense og formålsgrense må være i samsvar, det er de ikke i dag. Blant annet er en del av forhagen med oppkjørsel til Nedre gård og en bevaringsverdig gammel jernport regulert til friområde, mens et asfaltert område vest, nord og øst for bygningen er regulert til spesialområde bevaring. Det vil også kunne være av interesse å gjenopprette tidligere bygningsdel som i dag er borte og delen av eiendommen dette gjelder bør reguleres slik at et slikt tiltak ikke blir blokkert. Bellonahuset ønsker å åpne huset for publikum. Bevertning nevnes som en mulighet, enten på egen eller på leid kommunal grunn. Eiendommen og del av parkareal som grenser opp mot naturlig areal for bevertning bør gis reguleringsstatus som muliggjør noe større uteservering enn hva det er plass til på arealet som tilhører gnr. 228 bnr. 643.

12. Borettslaget Fossveien 5/7 er positive til planene for Nedre Foss. Borettslagets innspill gjelder ballplassen som per i dag er det mest benyttede friluftsområdet i Grünerløkka bydel. Ballplassen må fremstå som en helhet i det opparbeidete friluftsområdet og på den måten øke samspillet mellom urbanitet, beboere, elva og parken. Ballplassen må innlemmes i beplantnings- og møbleringsplan, samt

vedlikeholdsplan for området sett under ett. Å knytte ballplassens sørlige del til vest-østaksen i Sofienberggate vil skape en god forbindelse mellom bystrukturen og parken.

13. Sameiet Marselis gate 27 ønsker redusert gatebredde i søndre del av Marselis gate til fordel for park. Videre foreslås utsjaktning av masser og riving av kjellermuren i Marselis gate 26 slik at den mye brukte Kubaparken kan utvides sørover til Grüners gate. Turvei gis universell utforming og legges nede langs elven. Planfri kryssing for turvei ved Grünerbrua/ Nordre gate. Dagens tretrapp fra turveien og opp Marselis gate bør erstattes med en ny, og fotgjengerbro etableres i forlengelse av denne over til fortauet på østsiden av Marselis gate. Trappen langs vestsiden av siloen bør legges noe om til fordel for turvei langs elva. Ønsker bjørketrær fjernet for å hensynta allergikere. Til slutt etterlyses en rekonstruksjon av 1700-tallets barokkhage.

14. Miljøforeningen Akerselvas venner anser Nedre Foss området som helt sentralt i utviklingen av Akerselva miljøpark. Det bør sikres en sammenhengende, trappefri turveiforbindelse med universell utforming langs Akerselvas østbredd. Det er på høy tid at det etableres planfri kryssing ved Nordre gate/ Grünerbrua, det eneste stedet mellom Vaterland og Nydalen man må krysse trafikkert bilvei. Like presserende er det å få etablert en god turveiforbindelse langs elvebredden på partiet forbi Marselis gate 24 (studentsiloen), samt trappefri turveiforbindelse langs elvebredden forbi Marselis gate 26. Partiet sjaktes ut, den gamle grunnmuren fjernes. Dagens brede og flate trapp ved studentsiloen bør rives/ legges om til fordel for framføring av turvei mellom damanlegget i elva og studentsiloen. Turvei senkes og asfalt med kantstein benyttes. Damanlegget bør restaureres med gjenoppbygging av langsgående terskel midt i elva og etablering av støttemur langs bredden mot turveien.

Dette skulle gi en dam på ca. 8 x 30 meter som kan brukes til badedam når vannkvaliteten i elva blir god nok. Søndre del av Marselis gate reduseres til samme bredde som gaten har i nordre del, og arealet omreguleres til grønnstruktur. Foreningen støtter omreguleringen av offentlig/ privat parkeringsanlegg og deler av gjeldende reguleringsplans byggeområde til grønnstruktur. Alt som i dag er regulert til byggeområde innenfor det aktuelle planområdet, med unntak av partiet ved studentsiloen står på, bør omreguleres til grønnstruktur.

15. Bergverksgaten 6 borettslag ønsker å bli fysisk skjermet fra parken da de plages av de besøkende, spesielt ved store arrangementer da mange bruker hage/ utearealer som toalett. Ber om at gangtrafikk ledes lengst mulig bort fra deres blokks vestlige fasade som er deres oppholdssone. Toaletttilbudet i parken, spesielt ved store arrangementer, bør oppgraderes.

16. Elisabeth Rølland, Marselis gate 27B ønsker at reguleringen av parkeringsplass under ballplassen opprettholdes på grunn av vanskelige parkeringsforhold på Grünerløkka. En mulig nedkjøring til parkeringskjelleren kan opparbeides ved å utvide Marselis gate sydover langs ballbanen der turstien går i dag. Samtidig kan gaten gjøres så bred at man kan etablere skråparkering. Turveien vil i fremtiden gå langs elven og det vil kunne forvares å ha trafikk langs ballbanen ved dagens turvei.

17. Steinar Folgerø, Omsen gate 12, Torshov, ønsker at det anlegges gangvei langs elvebredden fra Nedre Foss til Grünerbrua – gangvei vil skjerme utbygging ut i elva. Det planlegges en gangbro over til Vulkan nedenfor fossen hvor han ser for seg en gangvei på vestsiden av Akerselva for å unngå den ”spissrotgang som nå er mellom elva og studentsiloen....”. Det må planlegges sykkelvei under Grünerbrua til Grünerløkka og det er viktig at området ikke brytes ned slik det har skjedd andre steder langs Akerselva.

Forslagstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Det er ikke gitt kommentarer til bydelen og Samferdselsetaten.

2. Byantikvarens innspill er i stor grad imøtekommet, men øverste del av den tidligere barokkhagen vil ikke bli innlemmet i planforslaget og deler av kjellermur i Marselis gate 26 vil bli revet for å sikre turvei med universell utforming langs elven. Deler av forstøtningsmuren til det forhenværende møllerhuset ved Vulkan bro foreslås revet for å sikre allmennheten tilgang til elven.

For øvrig tillates graving av Midgardsormen (hovedavløpsledning) som går i en trasè gjennom to hensynssoner for bevaring av kulturmiljø. Byantikvaren har angitt vilkår for graving i disse sonene og disse er innbakt i reguleringsbestemmelsene. Fisketrappen vil ikke berøre fossens nåværende karakter. Hensyn til fossen er dermed ivaretatt. Arkeologiske undersøkelser er utført sør for siloen og reguleringsbestemmelsene sikrer arkeologiske undersøkelser i øvrige deler av planområdet.

3. Hafslund Nett AS. Innspill imøtekommes og forslagsstiller opprettholder kontakt i forbindelse med utarbeidelse av planforlaget og kommende prosjektering.

4. Vann- og avløpsetatens innspill imøtekommes. Forslagsstiller opprettholder kontakt med VAV. FRI og VAV har dialog om å samkjøre parkprosjektet med Midgardsormen gjennom felles grunntreprenør.

6. Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE). Kantvegetasjon ivaretas i planforslaget med eget reguleringsformål; Grønnstruktur, naturområde. Areal for fisketrapp er avsatt i planforslaget. De foreslåtte reguleringsbestemmelsene sikrer at fisketrapp detaljbeskrives ved søknad om tiltak. Flom er utredet i ROS-analysen.

7. Studentsamskipnaden i Oslo (SiO). Innspill imøtekommes. Forslagsstiller har vært i prosess med SiO i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget.

8. Oslo Elveforum: Forslaget imøtekommes når det gjelder turvei med universell utforming langs elva, riving av kjellermur i Marselis gate 26 og innsnevring av søndre del av Marselis gate til fordel for parkareal. Innspill angående reguleringsmessige forhold er i stor grad imøtekommet. Gjeldende plans regulerte boligområde, med unntak av siloen og parkering til denne, reguleres til grønnstruktur; park. Regulert parkeringsanlegg utgår. Nedre Foss gård reguleres til hensynssone for bevaring av kulturmiljø sammen med damanlegget i Akerselva. Forslagsstiller vil ikke legge opp til restaurering av hovedelementer i damanlegget, men legger ikke føringer som vanskeliggjør en evt. rekonstruksjon i fremtiden. Søndre del av Marselis gate omreguleres til grønnstruktur. Oslo Elveforums ønske om utvidelse av planområde imøtekommes ikke og området sør for Nordre gate innlemmes ikke i planforslaget. Det vil heller ikke tilrettelegges for planfri kryssing av Nordre gate. Innspill angående båttrafikk og lagring av kajakk/kanoer imøtekommes ikke.

9. Grünerløkka beboergruppe for Akerselva som miljøpark: Utgraving av amfi ved Marselis gate 26 er ikke del av Friluftsetatens prosjekt. I forhold til rekonstruksjon av barokkhage, etablering av sammenhengende planfri, universelt utformede turveiforbindelser langs elva, restaurering av damanlegg og forlengelse av Kubaparken mot sør gjelder det samme som i kommentar knyttet til punkt 8. I planforslaget er Nedre Foss gård regulert til kontor/ tjenesteyting/ bevertning innenfor eiendomsgrensen. Forslagsstiller ønsker ikke å legge opp til bevertning på parkareal som er kommunens eiendom. Innenfor denne rammen vil det være opp til eier å bestemme bygningens bruk.

10. Miljøstiftelsen Bellona: Om bruk av Nedre Foss gård. Se kommentarer under punkt 8. Innspill angående etablering av ladestasjon imøtekommes ikke. Forslagsstiller ønsker prinsipielt ikke å føre biltrafikk inn på området, heller ikke miljøbiler.

11. Bellonahuset AS v/ Victoria Eiendom AS: Planforslaget vil ikke forandre på eksisterende tinglyste heftelser på nevnte eiendommer. Formålsgrenser er gjennomgått i den nye planen og fastlagt i samsvar med Byantikvarens krav om hensynssoner for bevaring av kulturmiljø. Angående etterbruk av Nedre Foss gård se kommentarer knyttet til punkt 8. Planforslaget legger ikke til rette for nybygg/ tilbygg.

12. Borettslaget Fossveien 5/7: Ballplassen inngår i planforslaget, men detaljregulering av ballplassen er ikke del av Friluftsetatens prosjekt. Innspillene vil bli arkivert hos Friluftsetaten og kan bli aktuelle på senere tidspunkt. Reguleringen av parken vil uansett ikke hindre mulig justering av gjerder innenfor området senere. Friluftsetaten har forvaltningsansvar for alle bytrær. For dårlig vedlikehold av trær i dette området sjekkes med seksjon for forvaltning i Friluftsetaten. Dette vil uansett ikke være en del av reguleringsplanarbeidet.

13. Sameiet Marselis gate 27: Innspillet er i stor grad imøtekommet, se kommentar i punkt 8. Planforslaget inkluderer ikke fjerning av bjørketrær eller regulering av fotgjengeroverganger.

14. Miljøforeningen Akerselvas venner: Se kommentarer til punkt 8. Reguleringsbestemmelsene tillater en rekonstruksjon av damanlegget. Restaurering av damanlegg ved gjenoppbygging av langsgående terskel midt i elva er ikke aktuelt nå. Turveien skal føres langs østsiden av elvebredden, og ikke ut på en rekonstruksjon av damanlegget.

15. Bergverksgaten 6 Borettslag: Friluftsetaten ønsker av prinsipp ikke å gjerde inn/ ut friområder. Det vil ikke bli iverksatt nye fysiske tiltak i området og reguleringsplanen vil ikke endre dagens situasjon. Det vil bli vurdert et toaletttilbud i forbindelse med en evt. omarbeiding av Portnerstuen ved Nedre Foss. Innenfor dette prosjektet er det ikke planlagt bygging av toalett i Kubaområdet. Innspillene tas med videre til seksjon for forvaltning, da det kan være behov for å vurdere midlertidige toaletter ved større arrangementer i området.

16. Elisabeth Rølland, Marselis gate 27 B, Grünerløkka: Forslag om regulert parkeringsanlegg under bakken imøtekommes ikke. Forslagsstiller mener at dersom noen ønsker å bygge en parkeringskjeller under ballplassen, bør dette fremmes som egen reguleringssak.

17. Steinar Folgerø, Omsensgate 12, Torshov: Gangbru over til Vulkanområdet er regulert i tilgrensende plan og er under bygging. Planforlaget tilrettelegger ikke for turvei på vestsiden av Akerselva, heller ikke planfri kryssing under Grünerbrua, se for øvrig kommentarer gitt i punkt 8.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER

Plan- og bygningsetaten støtter i all hovedsak forslagsstillers kommentarer, men har følgende tilleggsbemerkninger:

Til bem. 2. Arkeologisk registrering i planområdet er utført.

Til bem. 2, 6, 9, 13 og 14. Byantikvaren, Grünerløkka beboergruppe for Akerselva miljøpark, Sameiet Marselis gate 27, Oslo Elveforum, Miljøforeningen Akerselvas venner: Hensynssonene og de foreslåtte reguleringsbestemmelsene legger til rette for at barokkhage kan opparbeides og muliggjør en fremtidig restaurering av det gamle damanlegget. Plan- og bygningsetaten støtter forslaget og mener det på en god måte ivaretar de viktigste hensynene innen for planområdet i forhold til både kulturminner og grønnsstruktur. Etaten støtter Friluftsetatens forslag til turveier med universell utforming og mener riving av kjellermuren i Marselis gate 26 bør utføres for å etablere denne.

Til bem.8, Oslo Elveforum: Det bør ikke tilrettelegges for biltrafikk ned til elven. Plan- og bygningsetaten støtter Friluftsetatens uttalelser vedrørende oppbevaring og lossing av kanoer og kajaker.

Til bem. 15 Bergverksgaten borettslag: Plan- og bygningsetaten støtter borettslagets bemerkning vedrørende toaletter og mener det bør legges til rette for dette i portnerstuen slik Friluftsetaten foreslår.

Til bem. 16 Elisabeth Rølland: Det har ikke vært interesse for å bygge parkeringshus etter gjeldende regulering fra 1993 og Plan- og bygningsetaten anbefaler en omregulering av området. Skulle det være et reelt forslag til å bygge parkeringshus må dette sendes inn som egen reguleringssak.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Planforslaget med opprettholdelse og oppgradering av parkområdet vurderes å være i tråd med overordnede føringer og en oppfølging av gjeldende reguleringsplan. Friområdene langs Akerselva er mye brukt og det er viktig å legge til rette for aktivitet for alle aldersgrupper. Planforslaget tilrettelegger for en etterlengtet gangvei med universell utforming langs Akerselva samtidig som bebyggelse og viktig grønnstruktur bevares. Dette er etter etatens vurdering viktige hensyn som vil bidra positivt for en stor del av byens befolkning.

Verneinteresser

Nedre Foss gård er bevaringsverdig og bevaringsreguleringen opprettholdes (med formål iht. ny plan- og bygningslov), men med justert avgrensning mot parkarealet, som anses bedre for å ivareta omgivelsene til gården. Verneinteressene vil også forsterkes ved at større områder og flere enkeltelementer inngår i hensynssone for kulturmiljø.

Miljøfaglige forhold

En konsekvens av planforslaget er at eventuell forurenset grunn kartlegges under anleggsarbeidet. Det biologiske mangfoldet er sikret ved at viktig grønnstruktur og kantvegetasjon ned mot elva opprettholdes.

Trafikkforhold

Nord for studentsiloen omfatter planområdet deler av Marselis gate som i gjeldende plan er regulert til offentlig kjørevei. Arealet benyttes i dag som parkering med åtte plasser. Studentsiloen er sikret parkering under tilliggende ballplass i gjeldende reguleringsplan. Denne er ikke opparbeidet per dags dato og denne retten utgår. Studentsiloen sikres avkjørsel og parkeringsplasser i tråd med opparbeidet p-plass på bakken. For Nedre Foss gård sikres gjeldende reguleringsbestemmelser at det skal avstettes parkeringsplasser på egen grunn nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn. Planforslaget forutsetter riving av eksisterende sykkelbod på KLPs eiendom. Bellonahuset AS v/ Victoria eiendom som er eier av Nedre Foss gård, viser til tinglyste heftelser på gnr. 228 bnr. 21 som gir eier av gnr. 228 bnr. 643 bruksrett til eksisterende kjørbær atkomstvei over gnr. 228 bnr. 21 til Nedre Foss gård. Daglig bruk/praksis er at det kjøres fra Nordre gate gjennom parkarealet, inn til Nedre Foss gård hvor biler parkeres. Planforslaget vil ikke føre til noen trafikkøkning i området og Plan- og bygningsetaten mener planen ivaretar parkering og trafikkhensyn på en god måte.

Risiko- og sårbarhet

Den utførte Risiko- og sårbarhetsanalysen anses tilstrekkelig. Det er ikke registrert hendelser som fremstår med rød, uakseptabel risiko og som således krever risikoreduserende tiltak. Syv av risikoscenarioene fremstår med gul risikoklasse for én av konsekvenskategoriene. Dette anses å bli ivare tatt delvis gjennom reguleringsbestemmelsene og i den videre detaljprosjektering/ HMS-plan. Risikoreduserende tiltak er beskrevet i vedlegg til planforslaget.

Sosial infrastruktur

Flere deler av planområdet kan egne seg som barnehagetomt, men arealet er og vil fortsatt være avsatt til friområde/ grønnstruktur og er således ikke aktuelt for barnehageutbygging. Det er overordnet viktig å opprettholde området som allment, offentlig tilgjengelig grøntområde og PBE støtter FRI på dette punkt. Skulle det være aktuelt å bygge barnehage på tomten ved en senere anledning må dette vurderes i en egen regulerings sak.

Teknisk infrastruktur

Den kommunale hovedvannledningen Midgardsormen går gjennom planområdet og sikres gjennom regulering i to vertikalnivåer. Som følge av at Byantikvarens krav til sammenhengende hensynssoner er ivaretatt vil traseen for avløpsledningen stedvis være trangere enn Vann- og avløpsetatens ønske. Det legges også restriksjoner på gravingen. Plan- og bygningsetaten mener det er viktig å ta hensyn til Byantikvarens vurdering, men det må ikke gå på bekostning av de krav som stilles ved legging av avløpsledning.

Stedsutvikling

Planforslaget vil gi bedre fremkommelighet for mange av de som ferdes nord – sør og øst –vest i byen og vil derfor bidra positivt utover det lokale plan. Beboere i nærområdet vil dra nytte av økt kvalitet på uteoppholdsrom og dette vil bidra til styrket lokal identitet. Presset på parkområdene i byen er økende på grunn av befolkningsutviklingen. Oppgradering av parker er viktig for å ivareta kvalitetene ved å bo i indre by.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesser styrkes ved at offentlig grøntareal økes. Det planlegges også en lekeplass på området. Dette er hensyn som er spesielt viktig å følge opp i indre by og er en viktig del av planforslaget.

Universell utforming

Planforslaget tilrettelegger i stor grad for dette, blant annet med etablering av turvei med universell utforming langs elva. Atkomst helt ned til elvebredden er svært vanskelig å få til med universell utforming da flere interesser skal ivaretas mht. antikvariske verdier og naturverdier. Plan- og bygningsetaten anser kravet til universell utforming som ivaretatt i planforslaget.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget vil få konsekvenser for det offentlige da opparbeidelse skal bekostes av Oslo kommune v/ Friluftsetaten.

Juridiske forhold

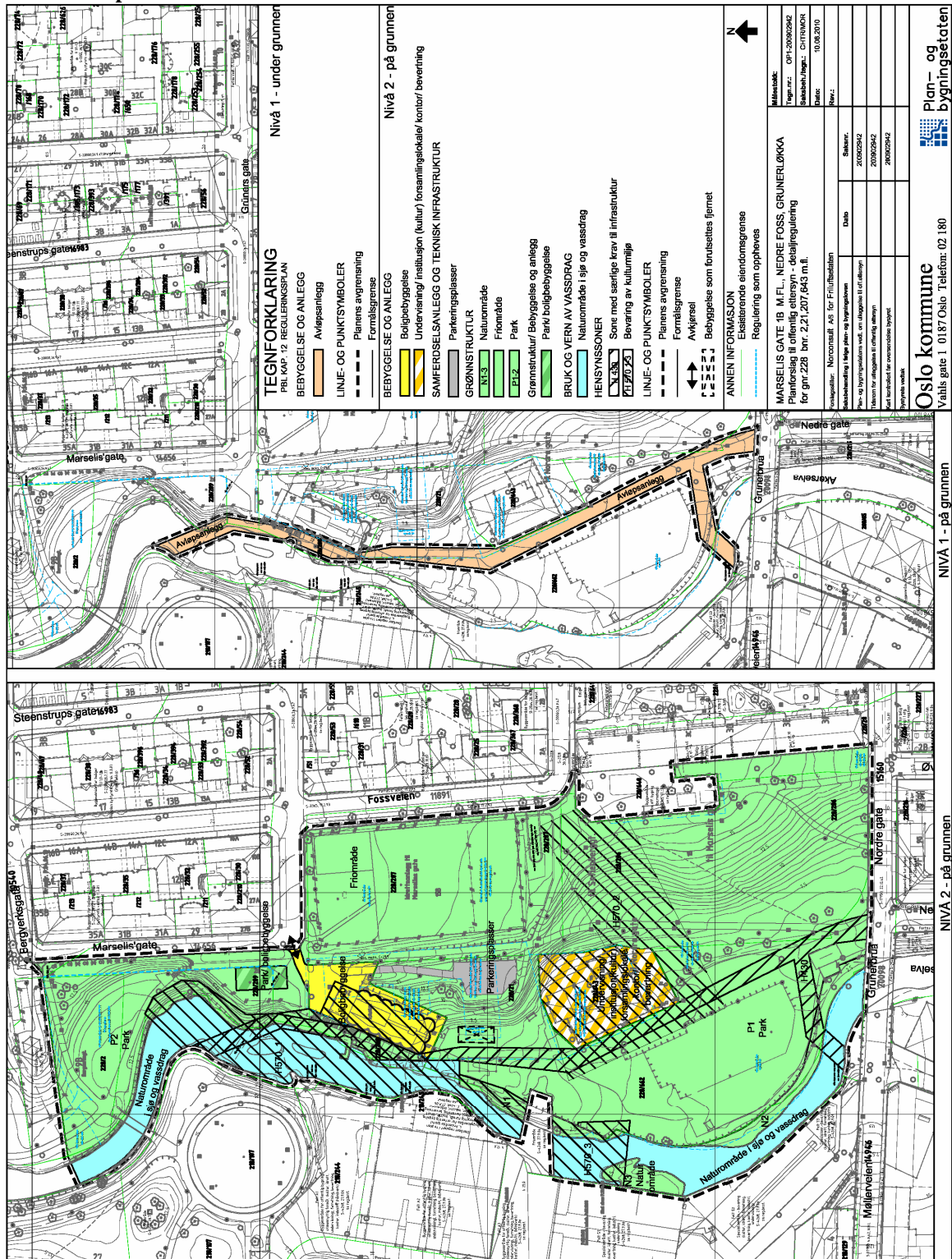
Bellonahuset AS v/ Victoria Eiendom AS som er eier av Nedre Foss gård, viser til tinglyste heftelser på gnr. 228 bnr. 21, som gir eier av gnr. 228 bnr. 643 bruksrett til eksisterende kjørbare atkomstvei over gnr. 228 bnr. 21, til Nedre Foss gård gjennom parkarealet fra Nordre gate. Planforslaget vil ikke påvirke veiretten over nevnte eiendommer.

Foreløpig konklusjon

Planforslaget tar for seg en viktig oppgradering av parkområdet samtidig som det sikres sammenhengende turvei med universell utforming langs elva. Forslaget er i tråd med tidligere politiske vedtak og er en oppfølging av reguleringsplan S-3365, (17.02.1993). Kommunedelplan for Akerselva miljøpark vedtatt 29.11.1990 og forslag til "Kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone", sendt politisk behandling 30.03.2010. Viktige kulturminner blir ivaretatt og planområdets miljøkvaliteter som er viktig for store deler av byens befolkning blir forbedret. Planforslaget rydder dessuten opp i en foreldet reguleringssituasjon.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Nedskalert plankart



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
NEDRE FOSS - MARSELIS` GATE 1B M. FL.
 Gnr. 228 bnr. 2, 21, 207, 643 m. fl.

§1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200902942 og datert 10.06.2010.

Reguleringsbestemmelsen gjelder for areal regulert i følgende vertikalnivåer:

- vertikalnivå 1 (under grunnen)
- vertikalnivå 2 (på grunnen).

§ 2 Arealformål og hensynssoner:

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- boligbebyggelse

Bebyggelse og anlegg

- avløpsnett under grunnen

Kombinert bebyggelse og anlegg

- undervisning/ institusjon(kultur)/
forsamlingslokale/ kontor/ bevertning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- parkeringsplasser

Grønnstruktur

- naturområde N 1-3

Grønnstruktur

- friområde

Grønnstruktur

- park P 1-2

Grønnstruktur

- Park/ bebyggelse og anlegg

Bruk og vern av vassdrag

- Naturområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner:

a) Infrastruktursone

- krav vedrørende infrastruktur H 430

b) Sone med angitte særlige hensyn

- bevaring kulturmiljø H570_1-3

§ 3 Fellesbestemmelser for hele området:

3.1 Det skal tilrettelegges for universell utforming innenfor planområdet.

3.2 Det skal utarbeides en helhetlig landskapsplan. Planen skal vise trase for turveier, bygningsmessige elementer, fisketrapp, eksisterende og fremtidig vegetasjon, avfallshåndtering, sykkelparkering, arealer for aktiviteter og lek, ny koting og nødvendig flomsikring.

§ 4 Bebyggelse og anlegg:

4.1 Siloen reguleres med eksisterende etasjeantall og gesims- og mønehøyder.

4.2 Boligbebyggelse

Arealet skal benyttes til boligformål, herunder studenthybler.

Regulert kjøreatkomst er fra Grüners gate. Avkjørsel er vist med pil på plankartet.

Det tillates parkering ved hovedinngangen til siloen som følger: 1 stk. parkering for bevegelseshemmede og 2 stk. p-plasser til drift.

4.3 Avløpsnett under grunnen

Arealet skal benyttes til kommunal avløpsledning. Avløpsledningen skal ligge under terreng i hele planområdet. I hele kryssingslengden skal avløpsledningen ligge med minimum 0,5 m

overdekning av erosjonsbestandig elvesubstrat, men på delstrekninger kan det tillates minimum 0,25 m overdekning, målt i forhold til topp rør.

Ledningen skal ligge under terreng i kantsonen ved overgangen mellom land og vann. Avløpsledningen skal legges så dypt at det er nok overdekning til etablering av trær og annen vegetasjon som krever et visst jordvolum. Friluftsetaten skal godkjenne detaljplaner for nedleggelse av rør gjennom parken.

§5 Kombinert bebyggelse og anlegg

5.1 Nedre Foss gård reguleres med eksisterende etasjeantall og gesims- og mønehøyder.

5.2 Undervisning/ institusjon (kultur)/ forsamlingslokale/ kontor/ bevertning
Arealet skal benyttes til undervisning/ institusjon (kultur)/ forsamlingslokale/ kontor/ bevertning. Formålet inkluderer utstilling, undervisning, forskning, kulturinstitusjon og bydelshus.

Det kan tillates parkeringsplasser på egen grunn i henhold til Oslo kommunes parkeringsnorm, på nord og østsiden av bygningen. Atkomst fra Nordre gate gjennom park merket P1.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

6.1 Parkeringsplasser

Arealet skal benyttes til parkeringsplasser for felt boligbebyggelsen/ studentsiloen. Arealet tillates ikke bebygget eller inngjerdet. Dersom arealet ikke benyttes til parkering skal det opparbeides parkmessig.

§ 7 Grønnstruktur: N 1-3, P 1-2

7.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur:

Grønnstruktur i planområdet skal være til allmenne offentlige formål.
Det store landskapsdraget skal beholdes.

Sammenhengende turveiforbindelser skal opparbeides i nord - sørlig retning langs elva og i øst-vestlig retning mellom Vulkanområdet og Grünerløkka. Andre turveitraseer tillates.

Det tillates tiltak som forstøtningsmurer, trapper, nødvendige konstruksjoner, herunder scene/ amfi, i forbindelse med etablering av turveier, samt etablering av arealer for aktiviteter/ lek.
Eksisterende trapper tillates revet/ ombygd.

Ved nyplanting skal allergifremmende trær og busker unngås. Det skal i utgangspunktet ikke plantes fremmede arter, det vil si plantearter som ikke hører naturlig hjemme i området, jf. den til enhver tid gjeldende Norsk svarteliste (Artsdatabanken) samt Handlingsplan mot fremmede arter i Oslo og Akershus (FM i Oslo og Akershus). Fremmede arter kan tillates innført dersom disse er vurdert å ikke representere noen økologisk risiko.

7.2 N_1-3: Naturområde

Langs bredden av elva skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte.
Skjøtsel og tynning av vegetasjonsbeltet tillates, i overenskomst med Friluftsetaten, for å bedre vekstbetingelsene for enkelttrær og opprettholde visuell kontakt med elva.

Kravet om opprettholdelse av et naturlig vegetasjonsbelte gjelder ikke for byggverk og kulturminner som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eksempelvis broer, fisketrapp og tidligere dam- og mølleanlegg. I tråd med landskapsplanen for parken tillates det opparbeiding av tilgang til elva to til tre steder. Denne type atkomst tillates etablert med trapp eller bratt helning.

7.3 Friområde:

Arealet skal benyttes til idrettsplass/ ballaktiviteter. Idrettsplassen skal ha fast dekke.

Eksisterende trær mot Grüners gate skal bevares som en sammenhengende trerekke. Nye trær skal plantes der trerekken mangler trær. Syke/døde trær skal erstattes av nye. Ved fjerning skal treets tilstand dokumenteres til Friluftsetaten og/eller Plan- og bygningsetaten.

7.4 Park P1-P2:

P1:

Området skal opparbeides til park. Nordøstlig del av feltet tillates benyttet til lekeplass.

Store trær skal bevares. Ingen tett vegetasjon/ bygg / større konstruksjoner tillates mellom Nedre Foss gård og elva, uten aksept fra antikvarisk myndighet.

Nedre Foss gård gis kjøreatomst over parkområdet fra Nordre gate i tilnærmet samme sone som avløpsledningen.

Eksisterende nettstasjon kan flyttes og/eller erstattes innenfor planområdet, i samarbeid med Friluftsetaten og energileverandør.

Portnerboligen tillates benyttet til offentlig toalettanlegg.

P2:

For å bevare eksisterende vegetasjon i kantsonen skal inngrepet begrenses så mye som mulig ved etablering av turvei. Etter etablering av turvei skal inngrepssonen revegeteres for å oppnå det naturpreget som kantsonen hadde i utgangspunktet.

Eksisterende frittstående kjellermur i Marselis`gate 26 tillates revet.

7.5 Park/ bebyggelse og anlegg:

Arealet skal opparbeides parkmessig. Innenfor dette arealet kan det settes opp en sykkelbod. Tillatt maksimum BYA = 110 m², maksimum gesims-/ mønehøyde skal ikke overstige 3,60 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Det arealet som ikke benyttes til sykkelbod skal opparbeides i forhold til bestemmelser gitt for P2.

§ 8 Naturområde i sjø og vassdrag:

8.1 Tiltak i elveløpet som vil/ kan forringe elvas verdi som gyte- og oppvekstområde for anadrome laksefisk tillates ikke. Det tillates gjennomført biotiltak i elveløpet som bedrer gytemulighetene og oppvekstområdene for anadrome laksefisk.

8.2 Det tillates bygget fisketrapp tilknyttet elveløpet forbi Nedre foss. Fisketrappa skal ikke lede større mengder vann rundt fossen enn at hovedinntrykket av fossen i landskapet opprettholdes.

Fisketrapp skal detaljbeskrives ved søknad om tiltak. Turvei tillates etablert over fisketrapp. Det skal være plass til avløpsledning under bakken: Det kan ikke anlegges byggverk eller graves innenfor sonen, uten skriftlig tillatelse fra Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten. Hensynssone b) Sone med angitte særlige hensyn; bevaring kulturmiljø: H570_1-3

§ 9 Hensynssoner

- 9.1 Hensynssone a) Infrastruktursone; krav vedrørende infrastruktur: H_430
Sonen skal sikre avløpsledning under bakken: Det kan ikke anlegges byggverk eller graves innenfor sonen, uten skriftlig tillatelse fra Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.
Hensynssone b) Sone med angitte særlige hensyn; bevaring kulturmiljø: H570_1-3

- 9.2 Fellesbestemmelser for hensynssonene:
I de områder hvor infrastrukturen sammenfaller med hensynssonene for bevaring av kulturmiljø, skal det i anleggsfasen under gravearbeidene tas særlig hensyn til eksisterende kulturminner over og under vann. I den grad bevaringsverdige konstruksjoner må fjernes under graving skal disse monteres og istandsettes med samme teknikk og materialer.

Antikvarisk myndighet skal varsles om gravearbeid innenfor hensynssonen, og ha mulighet til å overvåke gravearbeidene.

- 9.3 Sone H570_1:
Damanlegget inkludert vannspeilet, strukturer som dokumenterer møllebygningens fotavtrykk samt silobygningen, skal bevares.

Damkonstruksjonen tillates rekonstruert i tråd med antikvarisk myndighets dokumentasjon og godkjenning. Det tillates etablert rekkverk på damkonstruksjonen som sikrer ferdsel og opphold på denne, eventuelt også andre sikringstiltak.

Silobygningen tillates ombygd og/eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller tilbakeføres til opprinnelig utseende.

Følgende tillates revet:

- eksisterende trapp i terrenget vest for felt regulert til boligbebyggelse, forutsatt at ny trapp erstatter eksisterende.
- eksisterende kjellermur i Marselis`gate 26 tillates revet.

- 9.4 Sone H570_2:
Nedre Foss gård tillates ombygd og/eller modernisert bare under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller tilbakeføres til opprinnelig utseende. Før det tillates eksteriørforandringer, skal det innhentes uttalelse fra ansvarlig antikvarisk myndighet. Dersom bygning på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes med nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjonering, etasjeantall og gesimshøyder.

Det tillates opparbeidet rekonstruert barokkhage i tråd med ansvarlig myndighets dokumentasjon og godkjenning. Trasè for turvei øst for felt for undervisning/ institusjon(kultur)/ forsamlingslokale/ kontor/ bevertning, skal hensynta muligheten for rekonstruksjon av barokkhage.

9.5 Sone H570_3:

Damanlegget inkludert vannspeilet og strukturer som dokumenterer møllebygningens fotavtrykk skal bevares med følgende unntak:

- del av eksisterende mur sør for Vulkan bro tillates revet i en lengde av maksimum 5 meter for etablering av atkomst (trapp) ned til vannet.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn.

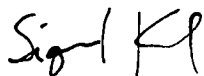
Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Marselis gate 1B m. fl., Nedre Foss, Grünerløkka, som omreguleres fra byggeområde for boliger, blandet formål – off./ privat parkeringsanlegg, spesialområde bevaring (kontor, allmennnyttig formål) og friområde (ballplass, park) til

- | | |
|--|---|
| • Bebyggelse og anlegg | - boligbebyggelse |
| • Kombinert bebyggelse og anlegg | - undervisning/ institusjon(kultur)/
forsamlingslokale/ kontor/ bevertning |
| • Bebyggelse og anlegg | - avløpsnett under grunnen |
| • Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | - parkeringsplasser |
| • Grønnstruktur | - naturområde |
| • Grønnstruktur | - friområde |
| • Grønnstruktur | - park |
| • Grønnstruktur | - Park/ bebyggelse og anlegg |
| • Bruk og vern av vassdrag | - naturområde i sjø og vassdrag |
| • Hensynssoner: | |
| • A) Infrastruktursone | - krav vedrørende infrastruktur |
| • B) Sone med angitte særlige hensyn | - bevaring kulturmiljø |

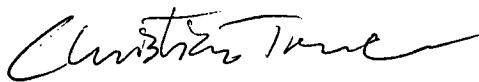
som foreslått av Friluftsetaten, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten OP1-200902942, datert 10.06.2010.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

30 / 11 - 2010



Sigurd Knudsen
enhetsleder



Christian Trender
saksbehandler

Forslagsstillers planbeskrivelse

Marselis gate 1B m fl, Nedre Foss, Grünerløkka

Planforslag til offentlig ettersyn

Reguleringsplan; detaljregulering

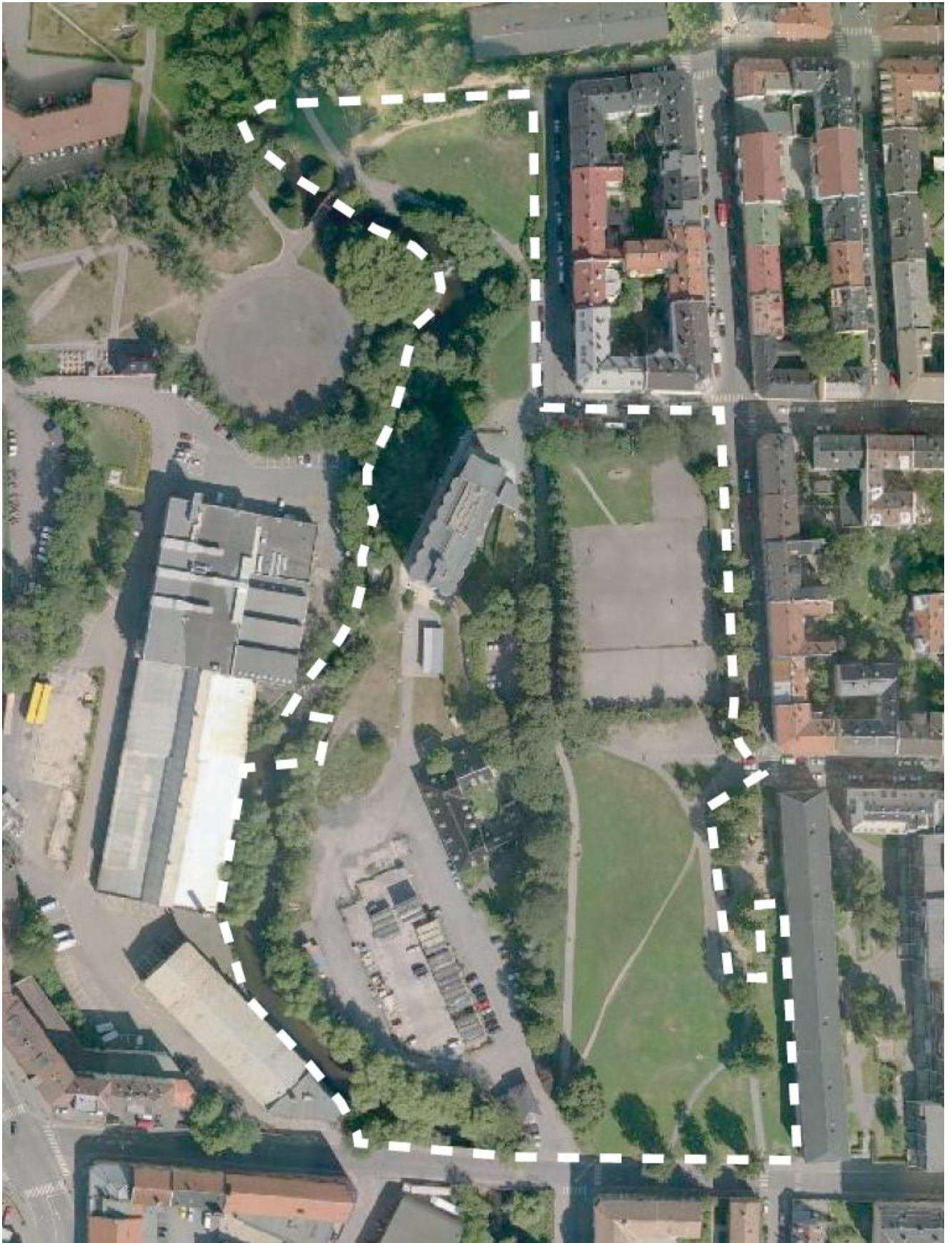
Utarbeidet av: Norconsult AS for Oslo kommune v/Friluftsetaten

Innhold

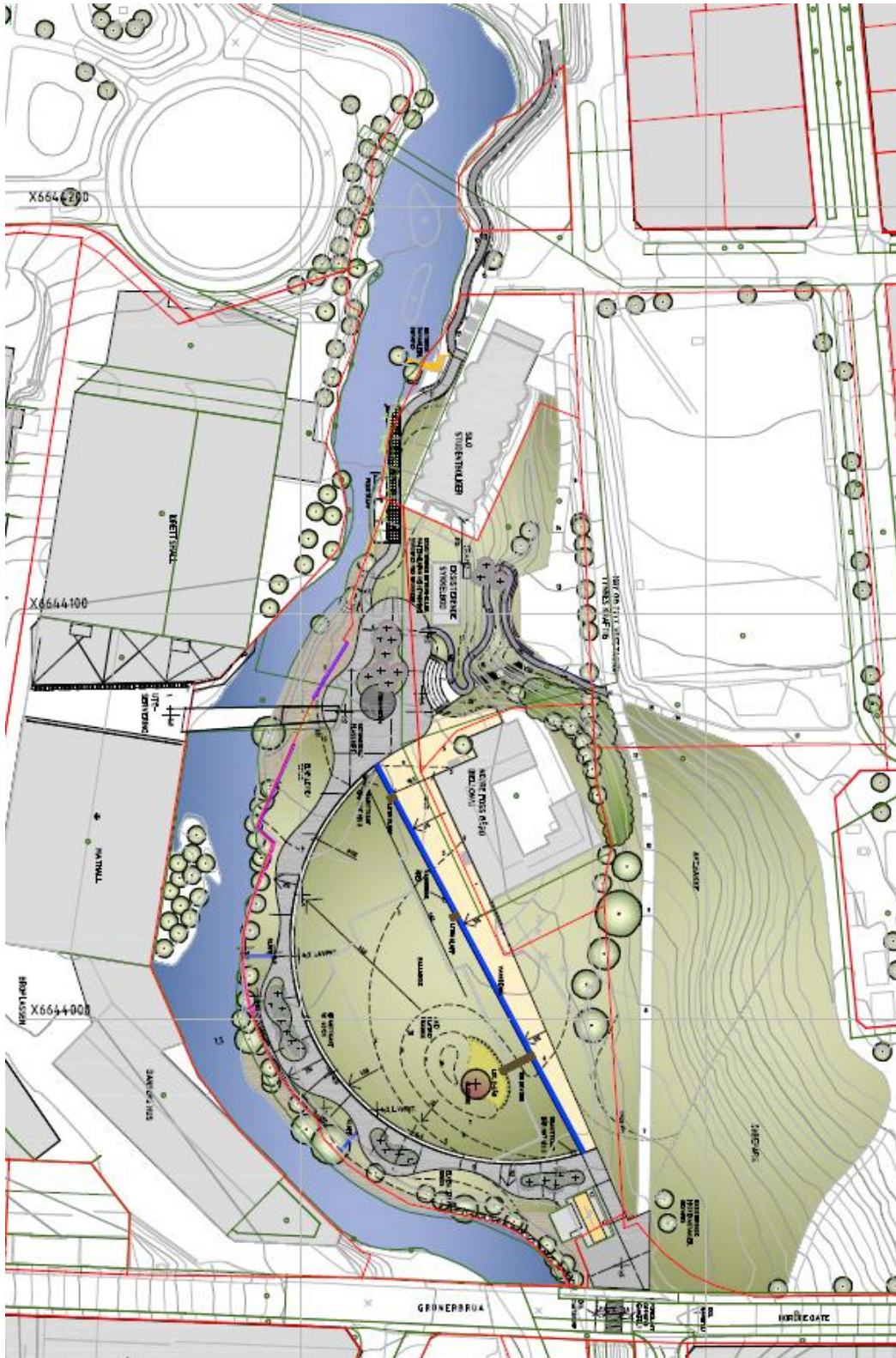
1. FORENKLET ILLUSTRASJON	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	3
2. BAKGRUNN	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD	4
3.1 Lokalisering og bruk	4
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer	5
4. PLANSTATUS	10
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	10
5. MEDVIRKNING	11
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	11
5.2 Kunngjøringsinnspill	13
5.3 Forhåndsuttalelser	13
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	19
7. PLANFORSLAGET	21
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	23
9. ILLUSTRASJONER	25

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



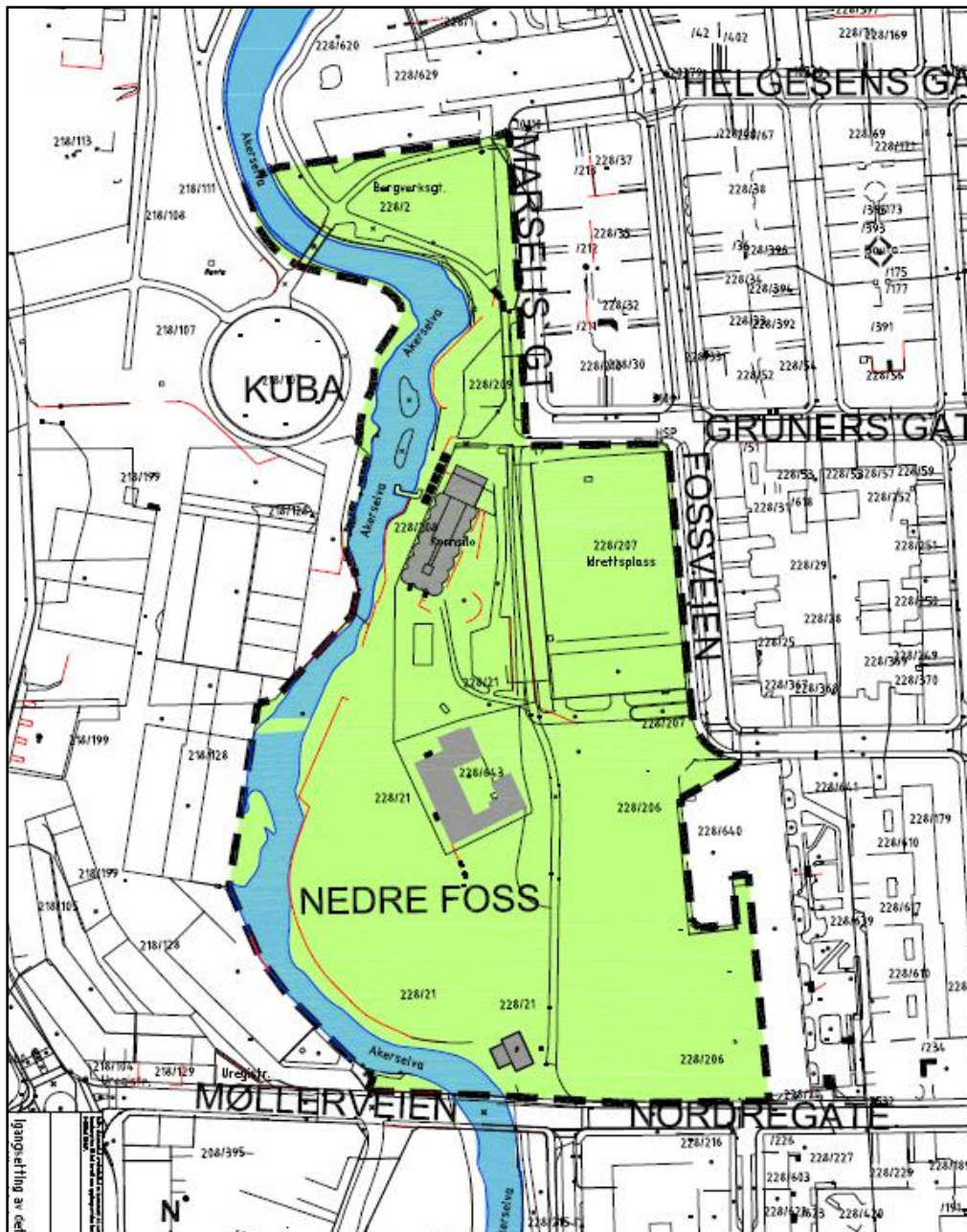
2. BAKGRUNN

Høsten 2008 avholdt Oslo kommune Friluftsetaten en åpen internasjonal prosjektkonkurranse om utforming av ny bypark på Nedre Foss ved Akerselva i Oslo. Til innleveringsfristen ble det innlevert 19 forslag. Forslaget "Flyt" forfattet av Norconsult AS ble utpekt som det beste bidraget og ble tildelt 2.premie. Det ble ikke delt ut en 1. premie i konkurransen.

Den foreliggende detaljregulering er basert på forprosjektet (datert juni 2009) som bygger videre på vinnerforslaget "Flyt". For å sikre bedre helhet, er planområdet utvidet i forhold til det areal som konkurransen omfattet. Trase for kommunens nye hovedavløpsledning - Midgardsortmen - er inkludert i reguleringsplanen.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk



Fra forhåndskunngjøring: Kartutsnitt

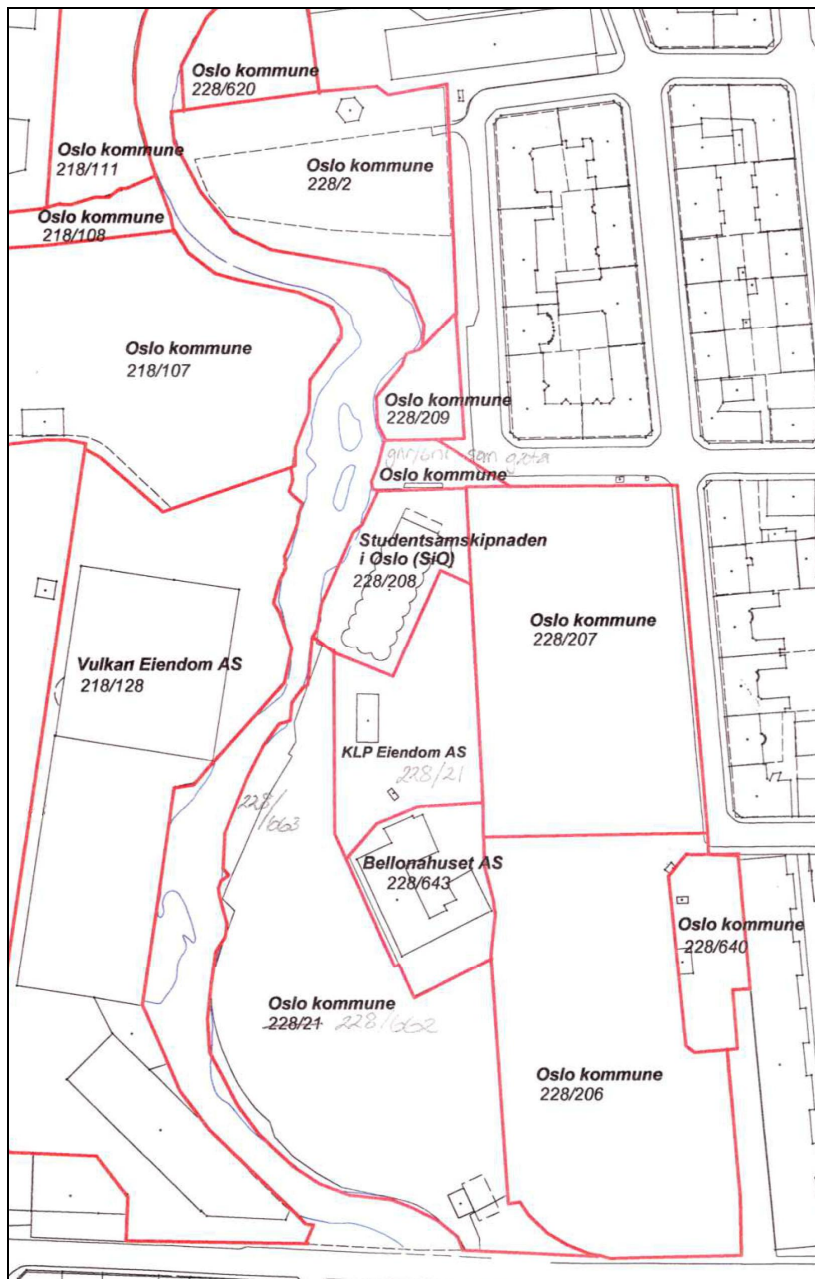
Området ved Nedre Foss ligger i bydel Grünerløkka. Området har en sentral beliggenhet i forhold til eksisterende bystruktur og naturkvaliteter.

Planområdets avgrensning er justert i prosessen og noe mindre enn det som ble annonsert ved forhåndskunngjøring. Planområdet er avgrenset som følger:

I vest grenser planområdet til Akerselvas vestbredd/tilstøtende reguleringsplaner på vestsiden av Akerselva. I nord avgrenses planområdet av forlengelsen av Helgesens gate. I øst av Marselis` gate, Grüners gate, Fossveien og videre sørover i forlengelsen av denne, eksklusive Grünerhagen barnehage (gnr/bnr 228/640). I sør avgrenses planområdet av Grünerbrua og Nordregate/ Akerselva.

Planområdets størrelse er på ca 44 daa. Kjennermerker i området er Akerselva, Nedre Foss gård og Studentsamskipnadens hybelhus "Studentsiloen".

Dagens arealbruk er primært offentlig park inkl idrettsplass og areal for lek, studentboliger, kontor, offentlig trafikkområde. Portnerboligen benyttes til utleie, bl.a. øvingslokale for musikere. Innenfor området er det etablert nettstasjon.



Eiendomsgrensene og hjemmelshavere (kilde; Friluftsetaten 2008)

3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

Akerselva Miljøpark strekker seg fra Vaterland til Maridalen og krysser flere bydeler i Oslo. Parken er dermed rekreasjonsområde for nærmere 10 % av Norges befolkning. I tillegg til å være transportåre

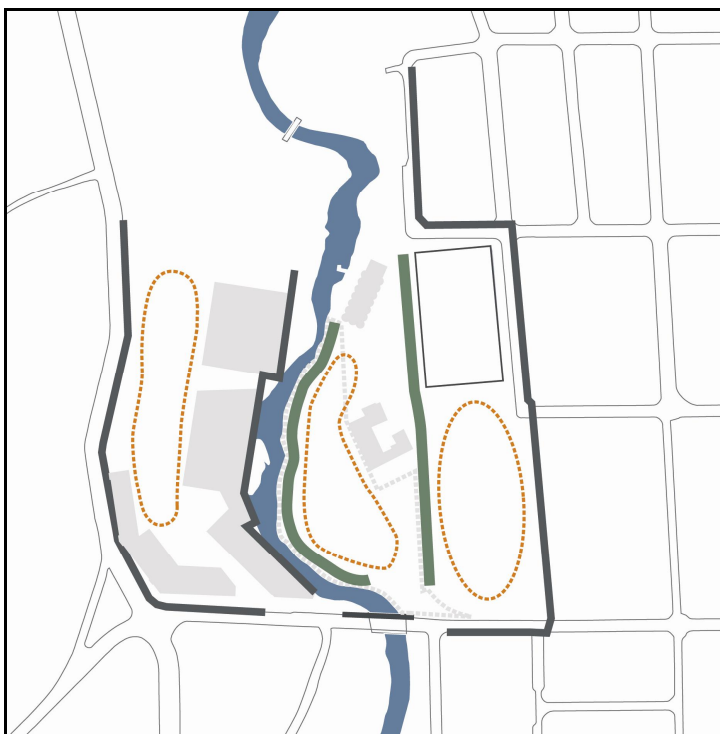
for gående og syklende er det 9 km lange grøntområdet en historieformidler, rekreasjons og læringsarena i nasjonal og lokal sammenheng.

Nedre Foss ligger i bydel Grünerløkka og er det siste gjenværende friområdet som nå innlemmes i Akerselva Miljøpark. Nedre Foss vil sammen med tilgrensede grønnstrukturer bli en av de største parkene i Oslo indre by. De østre og nordlige deler av området er pr i dag opparbeidet til park og benyttes til rekreasjon av allmennheten.

Akerselva er en lakseførende elv. I dag går laksen opp til Nedre Foss, der den stoppes av fossen. Området er også bolig for mange flaggermus (i eksisterende, store trær). Området har også mange andefugler.

Landskap

Akerselva varierer i bredde fra ca 4 meter til 22 meter. Innefor planområdet består deler av elveløpet av en foss.



Analyse: Romdannelser i landskap - kontraster

Landskapet er skålformet og dominert av 2 retninger: Akerselva går i nord-sørlig retning gjennom hele området. Fra elvas østre bredd stiger landskapet noe og flater ut til et åpent sletterom. Så skrår bakken opp til et nytt platå med gressletter og ballplass; disse ligger på høyde med Grünerløkkas eksisterende bebyggelse. Nord for siloen ved Marselis' gate 26 stiger landskapet bratt fra elva og direkte opp til øvre platå hvor Grünerløkka-bebyggelsen ligger.

I tillegg til terrengform, er det vegetasjon og bygningsmasser som danner veggene i landskapsrommet. Det er liten visuell kontakt mellom elva og området for øvrig. Årsaken til dette ligger i tett og høy vegetasjon langs elven, samt høydeforskjell mellom elva og det flate partiet utenfor Nedre Foss Gård.

Landskapsrommet oppleves som oppdelt: Området med gang- sykkelveien øst for siloen har potensialet til en flott utsikt men ligger trangt og inneklemt mellom parkeringsplass, tett vegetasjon, gjerde og mur mot idrettsplass.

Området inngår i en sammenhengende grønnstruktur med turveier som går langs Akerselva.

Verneinteresser

Det knytter seg verneinteresser til området, både mht naturverdier og bevaring av kulturmiljø.

Naturverdier er primært knyttet opp mot elva og kantvegetasjonsbeltet langs denne, samt eksisterende opparbeidet park.

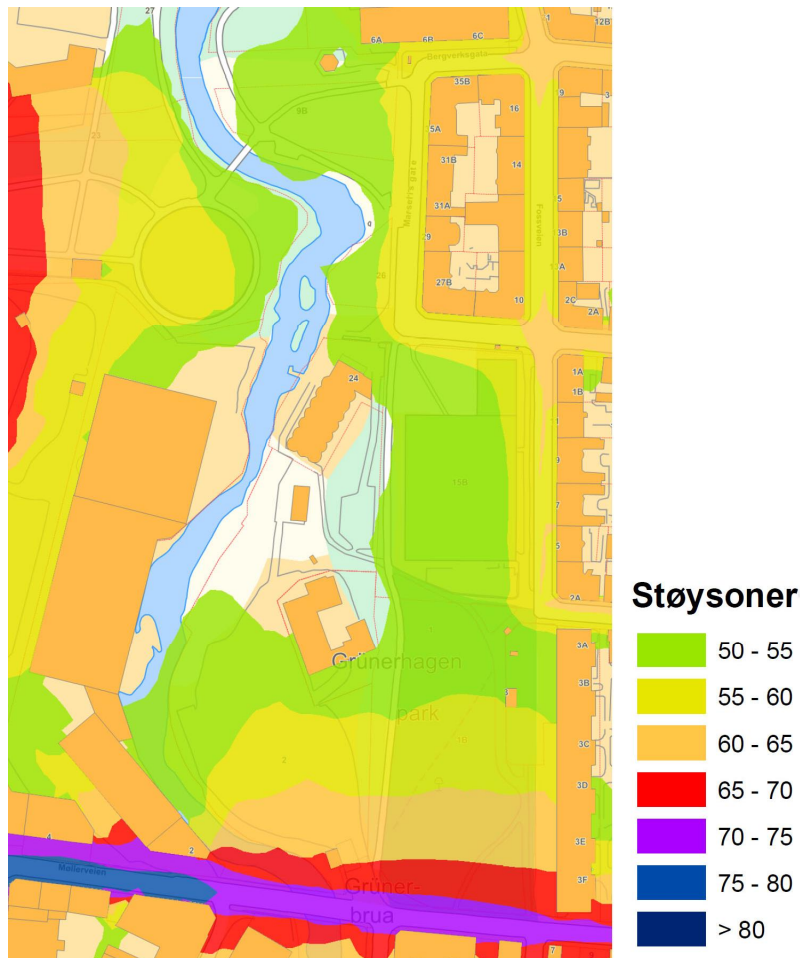
I planområdet ligger konstruksjoner og anlegg som vurderes som bevaringsverdige av Byantikvaren.

Dette gjelder:

- Nedre Foss gård og Grünerhagen
- Kornsiloen fra 1953 i Marselis' gate 24
- Demningen/ vannspeilet (jf tilgjengelig historisk dokumentasjon)
- Damkronen
- Fossen
- Forstøtninger/ fundamenter langs østbredden av Akerselva som viser de tidligere møllebygningenes fotavtrykk

Miljøfaglige forhold**Miljøteknisk grunnundersøkelse:**

Det er foretatt en miljøteknisk grunnundersøkelse (Multiconsult avd. Noteby 2003) for tomte til tidligere Bjølsen Mølle (gnr/bnr 228/21) som ligger i søndre del av planområdet. Grunnundersøkelsen påviste forurensing i grunnen, blant annet i områder langs elva.

Støy fra trafikk:

Støysonekart (kilde: Friluftsetaten)

Datagrunnlaget for støysonkartet er utarbeidet i forbindelse med prosjektet "Strategisk støykartlegging Oslo 2006" som ble ledet av Friluftsetaten. Kartleggingen ble utført i 2007.

Store deler av planområdet ligger innenfor grønn sone mht støy fra trafikk. Søndre del av planområdet - langs Nordre gate - ligger innenfor rød sone. I forbindelse med dette prosjektet er det ikke foretatt egne spesifikke målinger av støy fra trafikk, da planforslaget ikke inkluderer utbygging av nye byggeområder.

Andre støykilder: Fossen.

(Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging - T-1442 - anbefaler at det i rød sone skal unngås støyfølsom bebyggelse, mens den gule sonen er en vurderingssone hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Retningslinjen er veiledende, og ikke rettslig bindende.)

Luftforurensning:

I forbindelse med dette prosjektet er det ikke foretatt egne spesifikke målinger av luftforurensning.

Biologisk mangfold:

Området er registrert og beskrevet bl.a. i temaark "Naturtyper i Oslo" (Friluftsetaten). Temaarkene "Naturtyper i Oslo; 030110270 Akerselva Beierbrua - Vaterland" og "Lok. Nr. 623 Akerselva sør" er vedlegg til denne plansaken.

Utdrag av temaarket "Naturtyper i Oslo; 030110270 Akerselva Beierbrua - Vaterland" :

Hovednaturtype: Ferskvann/ våtmark	
Naturtype:	Viktige bekkedrag
Utforming:	
BM verdi:	Lokalt viktig
Areal:	50.5
Vernestatus:	K-plan, friluftsomr. sjø & vassdr. (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 5)
Trusler:	Nedbygging Parkifisering

Trafikkforhold

Kjøreveier og parkering:

Nord for studentsiloen omfatter planområdet deler av Marselis gate som i gjeldende plan er regulert til offentlig kjørevei med inntegnet trafikkdel (se kapittel 4.1; plankart). Trafikkdel, som skal skille kjøreareal fra gående, er ikke opparbeidet og dette arealet benyttes i dag til parkering, ca 8 p-plasser.

Planområdet sør for Grüners gate/ studentsiloen omfatter ingen regulerte offentlige kjøreveier.

For studentsiloen (gnr/bnr 228/208) er parkering sikret i gjeldende reguleringsplan ved regulert parkeringsanlegg under ballplassen - dette parkeringsanlegget er ikke opparbeidet pr dags dato. Studentsamskipnaden i Oslo (SiO) som er eier av studentsiloen, opplyser at de har løst parkeringsbehovet for biler og sykler dels på egen grunn og dels på naboeiendom iht. inngåtte/tinglyste avtaler om bruksrett ved kjøpekontrakt (gnr/bnr 228/21) med KLP eiendom.

For Nedre Foss gård (gnr/bnr 228/643) sikrer gjeldende reguleringsbestemmelser § 5 at "Det skal avsettes parkeringsplasser på egen grunn nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn."

Bellonahuset AS som er eier av Nedre Foss gård, viser til tinglyste heftelser på gnr/bnr 228/21 som gir eier av 228/643 bruksrett til eksisterende kjørbær atkomstvei over gnr/bnr 228/21 til Nedre Foss gård.

Daglig bruk/praksis er at det kjøres fra Nordre gate gjennom parkarealet, inn til Nedre Foss gård hvor biler parkeres.

Turveier:

Det er opparbeidet flere turveier gjennom området. Langs Akerselva mangler det imidlertid en sammenhengende turveiforbindelse, selv om dette er opparbeidet langs elva både nord og sør for planområdet. Det mangler også sammenhengende gangforbindelser gjennom området i vest-østlig retning. Eksisterende turveier tilfredsstiller ikke krav om universell utforming. Trase for turveier er ikke fastlagt i gjeldende reguleringsplan.

Regulerte gangbroer:

I gjeldende reguleringsplan er det nord for siloen regulert inn en gangbro over Akerselva til Kubaparken på vestsiden av elva, men denne er ikke opparbeidet. I forbindelse med utbygging av Vulkanområdet vest for Akerselva/planområdet, er det regulert inn en ny gangbro over Akerselva. Brua er under bygging pr dags dato.

Sosial infrastruktur

Grünerløkka barnehage grenser til planområdet.

Teknisk infrastruktur

Innefor planområdet finnes en nettstasjon og eksisterende ledningsanlegg, blant annet kabelanlegg fra Hafslund og Telenor samt en kommunal avløpsledning.

Oslo kommunes avløpsprosjekt Midgardsormen er prosjektert gjennom planområdet. Kontinuerlig oppdatering mellom prosjektene er nødvendig ettersom den del av Midgardsormen som passerer Nedre Foss må anlegges samtidig som parken.

Estetikk og byggeskikk

Innenfor planområdet ligger konstruksjoner og anlegg som vurderes som bevaringsverdige av Byantikvaren, se beskrivelse ovenfor under avsnitt "Verneinteresser".

Barns interesser

Deler av planområdet er i gjeldende plan regulert til ballplass og er opparbeidet iht. dette. Sør for ballplassen er det diverse lekestativer for barn. Parkene er i seg selv en tumleplass for barn og rekreasjonsområde for voksne.

Universell utforming

Parken har opparbeidede turveier som går gjennom bratt terreng og inkluderer trapper. Eksisterende turveier tilfredsstiller ikke krav til universell utforming.

Interessemotsetninger

Friluftsetaten ønsker i utgangspunktet ikke å omregulere parkareal til annet formål, uten at dette erstattes av annet areal med tilsvarende størrelse. Dette er i interessemotsetning til barnehagen som ønsker å få regulert alt areal innenfor barnehagetomta til barnehagens formål. Interessemotsetningen er søkt løst ved å ta hele barnehagetomta ut av planforslaget.

I forbindelse med forhåndskunngjøring, framkommer det ønsker fra brukergrupper og grunneiere som omhandler tilrettelegging for bilkjøring, utbygging, samt diverse ønsker om bruk av parkarealene som kan være i interessemotsetning til Friluftsetatens retningslinjer for bruk av grønnsstruktur, se kapittel 5 "Medvirkning".

Nordre del av planområdet er regulert til friområde, S-2547 (11.6.1981), S-2255 (28.7.1977).

Området fra studentsiloen og sørover er i hovedsak regulert til friområde (ballplass, park), S-3365, 17.2.1993. For øvrig byggeområde for boliger (området der den gamle kornsiloen ligger og arealet sydøst for denne), spesialområde bevaring (kontor, allmenntillegget formål), byggeområde for offentlig bygning (barnehage), dvs. uteareal for barnehage, blandet formål off./ privat parkeringsanlegg, off./ privat parkeringsavkjørsel og offentlig trafikkområde (fortau, annet veiareal, vei).

Fra reguleringsbestemmelsene:

”§ 3 Friområde.

Vegetasjon skal søkes bevart. Trerekken skal forsterkes mot Grüners gate og Fossveien.

En gjenskapning av 1700-tallets barokkhage kan opparbeides på sydsiden av Nedre Foss gård.

Ny gangbro skal utføres i lett konstruksjon, som skal godkjennes av bygningsrådet.

Det tillates fangstanlegg for gytefisk med nødvendige tilførselskanaler i friområdet ved fossen.

Ny netstasjon innarbeides i samarbeid med Oslo Lysverker.

Spesialområde bevaring (kontor/allmenntillegget formål) gis kjøre- og gangatkomst over friområdet øst for byggeområdet. Byggeområdet (boliger i nybygg) gis gang- og evt. kjøreatkomst over friområdet øst for byggeområdet. Atkomstens plassering er antydning på plankartet og fastsettes med endelig virkning av bygningsrådet. Det skal utarbeides en parkplan for grøntanlegg og bygningsmessige elementer. Parkplanen skal fremmes som bebyggelsesplan.”

Et areal nordvest for Nedre Foss gård er regulert til friområde over Akerselva for broforbindelse mellom Vulkanområdet og Nedre Foss, S-4268, 27.9.2006. (Søknad om rammetillatelse for broen innsendt 2.6.2009, sak 200906383).

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Kommunalt samråd er et prøveprosjekt der enkelte etater kan gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ. Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

1. Bydel Grünerløkka	2009.03.30
2. Byantikvaren	2009.04.20
3. Hafslund Nett AS	2009.03.31
4. Omsorgsbygg Oslo KF (OBY)	2009.04.15
5. Vann- og avløpsetaten	2009.04.15
6. Trafikketaten	2009.04.01
7. Ruter AS	2009.03.31
8. Oslo havn KF	2009.03.27
9. Gravferdsetaten	2009.03.27
10. Renovasjonsetaten	2009.04.01
11. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	2009.04.02
12. Samferdselsetaten	2009.04.15

Sammendrag av samrådsinnspill

Bydel Grünerløkka: ”Som plantegningene viser ligger det allerede en eksisterende barnehage innenfor området og det forutsettes at dennes eksistens opprettholdes.”

Byantikvaren: ”Grünerhagen” var et terrassert barokkhageanlegg anlagt langs øst/vestaksen, rett sør for hovedbygningen på Nedre Foss. Bebyggelsesplanen bør legge til rette for en fremtidig realisering av barokkhagen i sin opprinnelige form og utstrekning, og la dette arealet inngå som et integrert element i planen. Byantikvaren foreslår at dette arealet, iht. tilgjengelig historisk dokumentasjon, reguleres til spesialområde bevaring med bestemmelser som sikrer formålet reetablering av den

terrasserte barokkhagen. Det videre planarbeidet bør ta sikte på å sikre hovedbygningens eksponering og overordnede rolle på denne delen av eiendommen. Det bør derfor ikke åpnes for bygninger eller større arkitektoniske elementer i området øst for gårdsveien, dette også av hensyn til en fremtidig realisering av Grünerhagen.

I tillegg til Grünerhagen foreslår Byantikvaren at følgende elementer reguleres til Spesialområde for bevaring: Kornsiloen fra 1953, demning og damkrone, forstøtninger/fundamenter langs østbredden av Akerselva som dokumenterer de gamle møllebygningenes fotavtrykk. Byantikvaren krever en arkeologisk registrering av planområdet, før det kan gis en endelig uttalelse i saken.

Hafslund Nett AS har kabel- og stasjonsanlegg i planområdet og det må tas hensyn til disse.

Omsorgsbygg Oslo KF (OBY) mener at kravet i reguleringsbestemmelsenes § 3 kun omfatter areal regulert til friområde i S-3365. Reguleringsbestemmelsene gir ingen føringer for å omregulere andre formål til friområde og OBY vil fraråde at den eksisterende barnehagens uteareal blir omregulert fra barnehageformål. De er imidlertid positive til mindre justeringer av formålsgrensene slik at de blir bedre i overensstemmelse med dagens situasjon og inngjerdet barnehagetomt.

Vann- og avløpsetaten bemerker at overvann fra tette flater bør føres i egen ledning rett til Akerselva.

Trafikketaten uttaler at tiltaket ikke må føre til vesentlig økt parkering langs gategrunn. Det må tas hensyn til eksisterende parkeringsplasser. Atkomstmuligheter i området må sikres.

Bydel Grünerløkka barnas representant, Samferdselsetaten, Ruter AS, Renovasjonsetaten, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Oslo Havn KF, Gravferdsetaten, kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativet.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Bydel Grünerløkka: Plangravgrensningen er justert slik at eiendommen Grünerhagen barnehage - gnr/bnr 228/640 - i sin helhet utgår fra planforslaget. Innenfor planavgrensningen er formålsgrense for park justert slik at den sammenfaller med barnehagens eiendomsgrense.

Byantikvaren: Planforslaget sikrer mulig reetablering av tidligere barokkhage, med unntak av øverste del av tidligere barokkhage som ligger utenfor planavgrensningen (går inn på barnehagetomta).

De elementer/områder som byantikvaren ønsker regulert til bevaring, er i stor grad i planforslaget foreslått regulert til hensynssone for bevaring av kulturmiljø. En mindre del av forstøtning/fundament som dokumenterer de gamle møllebygningers fotavtrykk er foreslått revet slik at publikum skal kunne komme ned til elva, dette i dialog med Byantikvaren på felles befarings- og påfølgende møter. Arkeologisk registrering er gjennomført.

Hafslund Nett AS: Imøtekommes. Forslagsstiller er i prosess med Hafslund Nett for å vurdere nødvendig energitilførsel til planområdet.

Omsorgsbygg Oslo KF (OBY): Imøtekommes. Barnehagetomta utgår fra reguleringsplanforslaget i sin helhet, se kommentar ovenfor til Bydel Grünerløkka.

Vann- og avløpsetaten: Innspillet tas med i det kommende prosjekteringsarbeid som skal gjøres i forbindelse med bygging av parken. Prinsipp for overvannshåndtering er at overvannet i så stor grad som mulig, og så spredt som mulig, ledes med selvfall på overflaten til Akerselva. Forslagsstiller finner det ikke naturlig å bake innspillet inn som egen reguleringsbestemmelse.

Trafikketatens innspill: Planforslaget ansees ikke av forslagsstiller å medføre vesentlig økt parkering langs gategrunn. Planforslaget reduserer antall parkeringsplasser (8 plasser) ved at utvidelsen av søndre del av Marselis` gate, innsnevres til samme gatebredde som nordre del av gateløpet, dette til fordel for parkareal.

5.2 Kunngjøringsinnspill

Varsel om planoppstart ble kunngjort i avis 1. gang den 4/9-2009.

Varsel om planoppstart ble kunngjort i avis 2. gang den 1/10-2009.

Grunnen til ny kunngjøring den 1/10-09 er at forslagsstiller besluttet å utvide planavgrensningen, herunder innlemmelse av Akerselva samt utvidelse av arealet mot nord. Dette delvis på bakgrunn av innkomne innspill ved 1. gangs kunngjøring.

Innkomne kunngjøringsinnspill - fra begge varslinger - er samlet opplistet, referert, kommentert og vedlagt sammen med forhåndsuttalelser, se punkt 5.3 forhåndsuttalelser.

5.3 Forhåndsuttalelser

Innkomne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

<u>Liste over forhåndsuttalelser</u>	<u>Datert</u>
1. Bydel Grünerløkka	2009.09.24
2. Byantikvaren	2009.09.24
3. Hafslund Nett AS	2009.09.11 og 2009.10.07
4. Vann- og avløpsetaten	2009.09.28 og 2009.12.04
5. Samferdselsetaten	2009.10.30
6. Norges vassdrag og energidirektorat (NVE)	2009.12.07
7. Studentsamskipnaden i Oslo (SiO)	2009.10.29 og 2009.11.04
8. Oslo Elveforum	2009.10.27
9. Grünerløkka beboergruppe for Akerselva som miljøpark	2009.10.29
10. Miljøstiftelsen Bellona	2009.10.29
11. Bellonahuset AS v/Victoria Eiendom AS	2009.10.27
12. Borettslaget Fossvn 5/7	2009.10.29
13. Sameiet Marselis`gate 27	2009.10.26
14. Miljøforeningen Akerselvas venner	2009.10.28
15. Bergverksgaten 6 Borettslag v/styreleder Willy Kvam	2009.11.09
16. Rølland Elisabeth, Marselis`gate 27 B, Grünerløkka	2009.10.29
17. Steinar Folgerø, Omsensgt 12, Torshov	2009.09.23

Sammendrag av forhåndsuttalelsene:

1. Bydel Grünerløkka

Bydelen tar foreløpig saken til orientering.

2. Byantikvaren

Viser til tidligere innspill i forbindelse med konkurransen datert 2008.12.11, uttalelse til planinitiativ datert 2009.4.20, møter og befarings.

Gjeldende regulering Nedre Foss gård - gnr/bnr 228/643 - er spesialområde bevaring. "Grünerhagen" var et terrassert barokkhageanlegg anlagt langs øst/vestaksen, rett sør for hovedbygningen på Nedre Foss. Byantikvaren anmoder om at planforslaget legger til rette for en fremtidig realisering av barokkhagen i sin opprinnelige form og utstrekning, og la dette arealet inngå som et integrert element i planen, hensynssone C med bestemmelser. Det bør ikke åpnes for muligheten til etablering av større permanente installasjoner i arealet hvor barokkhagen kan etableres eller i området øst for gårdsveien.

Det fins få bevarte elementer på eiendommen som kan formidle historien om den mangeårige møllevirksomheten på Nedre Foss. Reguleringsplanen bør derfor sikre gjenværende, lesbare spor etter den mangeårig møllevirksomheten. Disse bør videreføres som integrerte opplevelselementer i parken. Det bør etableres en sammenhengende hensynssone som ivaretar de tekniske og industrielle kulturminnene på Nedre Foss inkludert kornsiloen, demningen/ vannspeilet, damkronen, fossen, forstøtninger/ fundamenter langs østsiden av Akerselva (som viser de tidligere møllebygningenes fotavtrykk).

Fossens karakter bør i størst mulig grad opprettholdes uten tverrliggende terskler. Illustrasjonsmateriale tilsendt (e-post 11.5.2009) ivaretar de hensyn Byantikvaren påpeker og aksepteres.

Viser til tidligere vurdering og konklusjon mht arkeologiske undersøkelser (se samrådsinnspill)

3. Hafslund Nett AS

Har kabel- og stasjonsanlegg i planområdet og det må tas hensyn til disse.

4. Vann- og avløpsetaten

Har hovedledninger i området som må hensynstas. Kart vedlagt. Viser til etablering av nytt avløpssystem i Bjørvika (Midgardsormen). Minner om 2 meters minsteavstand for bebyggelse over/ved hovedledninger.

5. Samferdselsetaten

Har ingen kommentarer til forslaget.

6. Norges vassdrag og energidirektorat (NVE)

Viktig at eksisterende kantvegetasjon tas vare på. Kantvegetasjon er viktig for dyre- og plantelivet, motvirker utrasing og har en flomdempende effekt. Har befart området der fisketrapp er aktuelt, og har ingen spesielle innvendinger mot dette. Viktig at tiltaket beskrives godt i planen dersom det blir aktuelt.

7. Studentsamskipnaden i Oslo (SiO)

Studenthus Grünerløkka ligger i den ombygde siloen i det regulerte området. Ombyggingen foregikk i 2000 - 2001 og inneholder 220 boenheter/380 beboere. Planlagt gangvei hvor rampe erstatter nåværende trapp, reduserer utsyn fra flere hybler som ligger i bakkenivå. Turveien må ikke redusere utsikt eller gi økt støy for beboere i Studenthuset.

SiO har fått aksept for ca 0,1 p-plass per boenhet og har inngått avtaler om parkering på terreng og bruk av sykkelbod på naboeiendom. Parkeringsrettigheter jf kjøpekontrakt med KLP Eiendom forutsettes sikret på tilfredsstillende måte.

SiO har bygget NVE-godkjent anlegg for flomsikring i elva, og forutsetter at eksisterende flomsikring sikres i planen uten at SiO påføres ytterligere kostnader. Ønsker samarbeidsmøte med aktuelle aktører.

8. Oslo Elveforum

Etablering av en sammenhengende planfri turveiforbindelse med universell utforming langs Akerselvas østbredd på strekningen fra sørsiden av Grünerbrua til Kubabrua er det aller viktigste tiltaket i forbindelse med utviklingen av Nedre Foss-området.

Ønsker at området sør for Nordre gate inkluderes i planområdet for å sikre forannevnte.

Kubaparken og turveien: Overgang mellom Marselis`gate og parkrommet fungerer dårlig; Marselis`gate 26 består av en oppfylt kjellermur og kommunens tidligere vedtak om å opparbeide turvei langs elva er ikke gjennomført. Bør rive kjellermuren og sjakte ut et amfi som en forlengelse av dagens Kubapark, hvor turveien etableres helt nede ved elvebredden.

Innsnevring av Marselis`gate: Bredde på søndre del av Marselis`gate ønskes redusert til samme bredde som nordre del av samme gate, viser til tidligere planer hvor dette er inntegnet.

Om reguleringsmessige forhold: Ønsker at hele den delen av gnr/bnr 228/21 som KLP fortsatt eier og som i gjeldende plan er regulert til boligområde, samt deler av gnr/bnr 228/208 reguleres til grønnstruktur. Offentlig/privat parkeringsanlegg i gjeldende plan bør utgå. Nedre Foss gård bør opprettholdes som spesialområde bevaring og planforslaget bør sikre damanlegget i Akerselva og en mulig rekonstruksjon av dette. Deler av Marselis`gate inkludert Marselis`gate 26, bør omreguleres til grønnstruktur.

Båttrafikk på Akerselva: Nedre Foss-området bør tilrettelegges for båttrafikk, primært fartøy uten motor. Nedenfor nederste fossefall bør det etableres en plass der kanoer/ kajaker kan settes på vannet. Det bør sørges for tilkjøringsmulighet med bil for lossing av kanoer/ kajaker (ikke parkering) og det vil være behov for et enkelt lagerlokale; mulig 10 - 15 plasser. Eksisterende sykkelbod på KLPs eiendom bør rives, med mindre dette tas i bruk for oppbevaring av kanoer/ kajaker.

9. Grünerløkka beboergruppe for Akerselva som miljøpark

Sammendrag av områdets planhistorikk fra 1985 til i dag.

Er opptatt av at følgende punkter må ivaretas, punktene er begrunnet og detaljert beskrevet i innspillet:

- Barokkhagen på Nedre Foss må rekonstrueres
- Nedre Foss gård må bli et kjernehus i Akerselva Miljøpark; formidle områdets industrihistoriske, kulturhistoriske og miljømessige betydning for allmennheten. Flere typer museum bør vurderes; knyttet til Kongens Mølle/ bergverksdrift, elvemuseum, arbeidermuseum eller kulturhistorisk museum. Også bevertning og ulike typer teater-/ musikk- / danseverksted er mulige bruksområder. Kommunen bør sikre bygningen for allmennheten.
- Det må etableres en sammenhengende planfri turveiforbindelse med universell utforming langs Akerselvas østbredd på hele strekningen fra sørsiden av Grünerbrua til Kubabrua.
- Damanlegg i Akerselva må restaureres.
- Kubaparken må forlenges mot sør.

10. Miljøstiftelsen Bellona

Reguleringsforslaget må ikke ta grep som blokkerer for etterbruk av bygningen Nedre Foss gård, herunder uteservering (bevertning). Viser til prosjektnotat (internt arbeidsdokument - skal ikke distribueres), samt Bellonahuset AS sin uttalelse datert 2009.10.27. Ønsker at planforslaget skal tilrettelegge for ladestasjon for miljøbiler på den lille plassen mellom det nåværende porthuset og Nordre gate.

11. Bellonahuset AS v/Victoria Eiendom AS

Er eier av Nedre Foss gård gnr/bnr 228/643. Reguleringsarbeidet må ta hensyn til tinglyste heftelser som gir gnr/bnr 228/643 bruksrett til eksisterende kjørbare adkomstvei, videre rett til bruk av vann- og avløpsanlegg, samt rett til adkomst for reparasjon og vedlikehold. Eiendomsgrense og formålsgrænse for arealbruk må være i samsvar; det er det ikke i dag. Blant annet er en del av forhagen med oppkjørsel til Nedre gård og en bevaringsverdig gammel jernport regulert til friområde, mens et asfaltert område vest, nord og øst for bygningen er regulert til spesialområde bevaring. Dette misforhold bør justeres i forbindelse med detaljreguleringen av området.

Viser til at det i området nord og øst for eksisterende bygning har eksistert en bygningsdel som i dag er borte. Bellonahuset AS mener det i fremtiden kan være av interesse å se på muligheten for å gjenoppbygge denne bygningsdelen, formgitt som et tilbygg som harmonerer med den øvrige bygningsmassen. Denne delen av eiendommen bør ikke reguleres slik at det blokkerer for denne muligheten.

Bellonahuset AS ønsker å åpne bygget for publikum. Bla. nevnes bevertning med mulighet for uteservering på egen eiendom og evt. på leid kommunal grunn. Eiendommen og del av parkareal som grenser opp mot naturlig areal for bevertning bør gis en reguleringsstatus som muliggjør en noe større uteservering enn hva det er plass til på det arealet som tilhører gnr/bnr 228/643.

Bellonahuset AS er for øvrig svært glad for etablering av bypark på Nedre Foss.

12. Borettslaget Fossvn 5/7

Ser med entusiasme på planen for Nedre Foss.

Borettslagets innspill omhandler ballplassen som pr i dag er det mest benyttede friluftsområdet i Grünerløkka bydel. Ballplassen må framstå som en helhet i det opparbeidede friluftsområdet og på den måten øke samspillet mellom urbanitet, beboere, elva og parken. Ballplassen må innlemmes i

beplantnings- og møbleringsplan, samt vedlikeholdsplan for området sett under ett. Å knytte ballplassens sørlige del til vest-østaksen i Sofienberggate vil skape en god forbindelse mellom bystrukturen og parken.

Borettslaget Fossveien 7 gir konkrete forslag til tiltak vedrørende beplantning, møblering, nye gjerder/porter og ny bruk av ballplassens sørende mot parken (Akersbakken)

Hovedsakelig er ballplassen benyttet av barn og unge til sport og lek. Skoleklasser benytter plassen på dagtid. Ballplassen består av basketballbane og liten fotballbane. I tillegg er det grøntområder med plen og bordtennisbord opp mot siloen. Ballplassen har tidligere vært belastet med gjenger og narkotikaomsetning, men framstår i dag som trygg. Vedlikeholdet står ikke i stil med aktiviteten. Gang- sykkeltrafikk akse øst-vest er viktig for å trekke folk ned mot parken og broforbindelsen. Gang- sykkeltrafikk skjer diagonalt over ballplass mellom inngang i nord og gangstien som leder over broa på Kuba da korteste linje stadig er den beste. Det bør ikke tilrettelegges for trafikk over ballplassen.

13. Sameiet Marselis`gate 27

Beskriver områdets planhistorikk fra 1986 og framover.

Ønsker redusert gatebredde i søndre del av Marselis`gate til fordel for park. Videre foreslås utsjakting av masser og riving av kjellermuren til Marselis`gate 26 slik at den mye brukte Kubaparken kan utvides sørover til Grüners gate. Turvei gis universell utforming og legges nede langs elven. Planfri kryssing for turvei ved Grünerbrua/ Nordre gate. Dagens tretrapp fra turveien opp til Marselis`gate bør erstattes av ny og fotgjengerovergang etableres i forlengelse av denne over til fortauet på østsiden av Marselis`gate. Trappa langs vestsiden av siloen bør legges om noe til fordel for turvei langs Akerselva. Bjørketrær er en sann plage for allergikere og ønskes fjernet. Etterlyser rekonstruksjon av 1700-tallets barokkhage i vinnerforslaget "Flyt".

Ved prioritering av knappe midler anbefales utvidelsen av Kubaparken mot sør og universelt utformet turvei langs østbredden av Akerselva.

14. Miljøforeningen Akerselvas venner

Anser Nedre Foss-området som helt sentralt i utviklingen av Akerselva miljøpark. Overordnet målsetting er å sikre god turveiforbindelse langs Akerselva fra Maridalsvannet til fjorden. Innenfor reguleringsplanforslaget bør det sikres en sammenhengende, trappefri og planfri turveiforbindelse med universell utforming langs Akerselvas østbredd. Nordre gate ved Grünerbrua er det eneste stedet fra Vaterland til Nydalen hvor turvei langs Akerselva må krysse trafikkert bilvei - det er på høy tid at det etableres planfri kryssing her (jf kommunedelplan for Akerselva miljøpark som legger opp til "planfri fotgjengerpassasje ved Grüner bro"). Like presserende er det å få etablert en god turveiforbindelse langs elvebredden på partiet forbi Marselis`gate 24 (studentsiloen), samt trappefri turveiforbindelse langs elvebredd forbi Marselis`gate 26 - partiet sjaktes ut, den gamle grunnmur fjernes. Dagens brede og bratte trapp ved studentsiloen bør rives/ legges om til fordel for framføring av turvei mellom damanlegget i elva og studentsiloen. Turvei senkes og asfalt med kantstein benyttes.

Damanlegget bør restaureres ved gjenoppbygging av langsgående terskelmidt i elva og etablere en støttemur langs bredden mot turveien. Det vil kunne gi en dam på ca 8 x 30 meter som kan brukes som badedam når vannkvaliteten i elva bedres.

Søndre del av Marselis` gate reduseres til samme bredde som gata har i nordre del og arealet omreguleres til grønnstruktur. Støtter omregulering av offentlig/privat parkeringsanlegg og deler av gjeldende reguleringsplans byggeområde til grønnstruktur. Alt som i dag er regulert til byggeområde innenfor det aktuelle planområdet, med unntak av barnehagen og partiet studentsiloen står på, bør omreguleres til grønnstruktur.

15. Bergverksgaten 6 Borettslag

Borettslaget har 35 boenheter, primært bebodd av barnefamilier. Ber om at borettslaget avskjermes (fysisk sperre), da de er plaget av at parkens besøkende - særlig ved store arrangementer - benytter borettslagets hage/ utearealer som toalett. Ber om at gangtrafikken ledes lengst mulig bort fra deres

blokks vestlige fasade som er borettslagets oppholdssone (terrasser og balkonger). Ber om at besøkende i parken gis et godt toalett-tilbud - særlig ved store arrangementer.

16. Rølland Elisabeth, Marselis`gate 27 B, Grünerløkka

Grunnen under ballplassen er i gjeldende reguleringsplan avsatt til parkeringshus - denne reguleringen bør opprettholdes slik at parkeringshus under bakken kan bygges uten omregulering. Gateparkering på Grünerløkka blir stadig vanskeligere å finne. I dag omsettes plasser i parkeringshus i området for 200-300 000 kroner. Det kan derfor hende at det er kommersielt grunnlag for å bygge ut under banen. Mulige nedkjøring er å utvide Marselis gate sydover langs ballbanen der turstien går i dag med plass til skråparkering. Evt. samarbeid med SiO slik at SiO gir avkall på sin parkeringsplass i den attraktive solskråningen mot gjenytelser som reserverte plasser langs den nye gata eller i parkeringsanlegget. Hovedtrase for turvei vil gå langs Akerselva i fremtiden - turvei langs ballbanen blir da ikke like viktig og man kan forsvare at den vil gå i en lite trafikkert gate.

17. Steinar Folgerø, Omsensgt 12, Torshov

- Det anlegges gangvei langs elvebredden fra Nedre Foss til Grünerbrua - gangvei vil skjerme mot utbygging ut i elva.
- Det planlegges en gangbro over til Vulkan like nedenfor fossen - ser for seg en gangvei på vestsiden av Akerselva for å unngå den ”spissrotgang som nå er mellom elva og studentsiloen...”
- Det planlegges en gangvei under Grünerbrua til Grünerløkka
- Området må ikke brytes i stykker slik det har skjedd andre steder ved Akerselva (bl.a. parkeringsplassen mellom studentsiloen og Nedre Foss gård, Jerusalem på Lilleborg, Kunsthøgskolen på Øvre Foss gård-området, etc.).

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Bydelen og Samferdselsetaten (innspill nr 1 og 5) har ingen kommentarer.

2. Byantikvaren: Innspillet er i stor grad imøtekommet.

Byantikvaren har deltatt i prosessen under utarbeidelsen av planforslaget og det er avholdt flere møter mellom partene. Bevaring av de områder byantikvaren omtaler, er sikret i planforslaget med følgende unntak: For barokkhagen mangler øverste østligste del, da denne ligger utenfor planavgrensningen. Del av forstøtningsmur sør for Vulkan bro (ca 5 meter av denne) som viser tidligere møllebyggnings fotavtrykk, foreslås i planforslaget revet for å sikre allmennheten tilgang helt ned til elva. Kjellermur for Marselis`gate 26 foreslås revet for å sikre turvei langs elva med universell utforming.

Midgardsormen (hovedavløpsledning) går som trase gjennom 2 hensynssoner for bevaring av kulturmiljø. Her tillates graving. Trase for Midgardsormen er framlagt Byantikvaren. Byantikvaren angir vilkår for graving innenfor hensynssonene; i den grad bevaringsverdige konstruksjoner må fjernes under graving skal disse monteres og istandsettes med samme teknikk og materialer, videre kreves det arkeologisk overvåking av arbeidene. Byantikvarens vilkår er innbakt i forslag til reguleringsbestemmelser.

Etablering av fisketrapp: Fisketrappen vil ikke berøre fossens nåværende karakter i stor grad. Hensynet til fossen er derfor ivaretatt.

Arkeologi: Arkeologiske undersøkelser er utført for området sør for siloen. Reguleringsbestemmelsene sikrer arkeologiske undersøkelser på de øvrige deler innenfor planområdet.

3. Hafslund Nett AS: Innspill imøtekommes. Forslagsstiller opprettholder kontakt med Hafslund Nett AS i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget og kommende prosjektering.

4. Vann- og avløpsetaten: Imøtekommes. Forslagsstiller opprettholder kontakt med VAV i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget og i kommende prosjektering. Friluftsetaten og VAV har dialog rundt å samkjøre parkprosjektet med Midgardsormenprosjektet med felles grunntreprenør.

6. Norges vassdrag og energidirektorat (NVE): Kantvegetasjon ivaretas i planforslaget med eget reguleringsformål; Grønnstruktur; naturområde. Areal for fisketrapp er avsatt i planforslaget. Bestemmelsene sikrer at fisketrapp detaljbeskrives ved søknad om tiltak. Flom er utredet i ROS-analysen.

7. Studentsamskipnaden i Oslo (SiO): Imøtekommes. Forslagsstiller har vært i prosess med SiO i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget.

8. Oslo Elveforum: Innspillet imøtekommes i stor grad, herunder etablering av turvei med universell utforming langs elva, riving av kjellermuren til Marselis`gate 26 (vil ses i sammenheng med fremføring av turvei samt hensyn til hydrologiske og hydrauliske vurderinger i forhold til flom), innsnevring av søndre del av Marselis`gate til fordel for parkareal.

Innspill angående reguleringsmessige forhold er i stor grad imøtekommet. Gjeldende plans regulerte boligområde, med unntak av siloen og parkering til denne, reguleres til grønnstruktur; park. Regulert parkeringsanlegg utgår. Nedre Foss gård reguleres til hensynssone for bevaring av kulturmiljø sammen med damanlegget i Akerselva. Forslagsstiller vil ikke legge opp til en restaurering av hovedelementer i damanlegget, men planen vil ikke legge føringer som vanskeliggjør en evt. rekonstruksjon i fremtiden. Søndre del av Marselis`gate omreguleres til grønnstruktur.

Avgrensning reguleringsplan: Imøtekommes ikke. Området sør for Nordre gate innlemmes ikke i planforslaget, heller ikke tilrettelegging av planfri kryssing av Nordre gate fordi dette ligger utenfor forslagsstillers prosjekt for opparbeiding av Nedre Foss park.

Innspill angående båttrafikk og lagring av kajakk/kanoer imøtekommes ikke. Forslagsstiller ønsker ikke å åpne for innkjøring i parkområdet for lossing av kanoer/kajakker, heller ikke tilrettelegge for lagring av kanoer/kajakker innenfor planområdet. Oslo Elveforum ønsker at det tilrettelegges for utsetting/lagring av kanoer/kajakker innenfor planområdet.

9. Grünerløkka beboergruppe for Akerselva som miljøpark: Angående rekonstruksjon av barokkhage, etablering av sammenhengende planfrie, universelt utformet turveiforbindelser langs elva, restaurering av damanlegg og forlengelse av Kubaparken mot sør: Se forslagsstillers kommentar til innspill nr 8. Ugraving av amfi ved Marselis`gate 26 er ikke del av Friluftsetatens prosjekt.

Bruken av Nedre Foss gård: I planforslaget er eiendommen regulert til kontor/ tjenesteyting/ bevertning innenfor eiendomsgrensen. Forslagsstiller ønsker ikke å tilrettelegge for bevertning på parkarealet som er kommunens eiendom. Innenfor denne rammen vil det være opp til eier å bestemme bygningens bruk.

10. Miljøstiftelsen Bellona: Om bruk av Nedre Foss gård: Se kommentar under pkt 9. Innspill angående etablering av ladestasjon imøtekommes ikke. Forslagsstiller ønsker prinsipielt ikke å føre biltrafikk inn på parkområdet, heller ikke miljøbiler.

11. Bellonahuset AS v/Victoria Eiendom AS: Planforslaget tilrettelegger for muligheten til å kjøre over parkareal inn til eiendommen og parkere på eiendommen. Planforslaget vil ikke forandre eksisterende tinglyste heftelser på nevnte eiendommer. Formålsgrenser er gjennomgått i den nye planen og satt i samarbeid med Byantikvarens krav om hensynssoner for bevaring av kulturmiljø. Angående etterbruk av Nedre Foss gård: Se kommentar knyttet til punkt 9. Planforslaget tilrettelegger ikke for nybygg/ tilbygg.

12. Borettslaget Fossvn 5/7: Ballplassen inngår i planforslaget, men detaljprosjektering av ballplassen er ikke en del av Friluftsetatens prosjekt. Innspillene vil bli arkivert hos Friluftsetaten, og kan bli aktuelle ved et senere tidspunkt. Reguleringen for parken vil uansett ikke hindre mulig justering av gjerder innenfor området senere. Friluftsetaten har forvaltningsansvar for alle bytrær. For dårlig vedlikehold av trær i dette området sjekkes med seksjon for forvaltning internt i Friluftsetaten. Dette vil uansett ikke være en del av reguleringsplanarbeidet.

13. Sameiet Marselis`gate 27: I stor grad imøtekommet, se kommentarer i pkt 8. Planforlaget inkluderer ikke regulering av fotgjengeroverganger eller fjerning av bjørketrær.

14. Miljøforeningen Akerselvas venner: Se kommentarer i punkt 8. Angående restaurering av damanlegget ved å bygge opp igjen den langsgående terskelen midt i elva: Det er ikke aktuelt å utføre dette tiltaket nå. Turveien skal føres langs østsiden av elvebredden, og ikke ut på en rekonstruksjon av damanlegget. Reguleringsbestemmelsene tillater en rekonstruksjon av damanlegget.

15. Bergverksgaten 6 Borettslag v/styreleder Willy Kvam: Friluftsetaten ønsker som prinsipp ikke å gjerde inn/ut friområder. Det vil ikke bli iverksatt nye fysiske tiltak i området og reguleringsplanen vil ikke endre dagens situasjon. Det vil bli vurdert et toaletttilbud i forbindelse med en evt. omarbeiding av Portnerstuen ved Nedre Foss. Innenfor dette prosjektet er det ikke planlagt bygging av toalett i Kuba-området. Innspillene tas med videre til seksjon for forvaltning, da det kan være behov for å vurdere midlertidige toaletter v/større arrangementer i området.

16. Rølland Elisabeth, Marselis`gate 27 B, Grünerløkka: Forslag om regulert parkeringsanlegg under bakken imøtekommes ikke. Forslagsstiller mener at dersom noen ønsker å bygge parkeringskjeller under ballplassen, bør dette fremmes som egen regulerings sak.

17. Steinar Folgerø, Omsensgt 12, Torshov: Gangbru over til Vulkanområdet er regulert i tilgrensende plan og er under bygging. Planforslaget tilrettelegger ikke for turvei på vestsiden av Akerselva, heller ikke planfri kryssing under Grünerbrua, se for øvrig kommentarer gitt i pkt 8.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Overordnet:

Opparbeidelse av bypark Nedre Foss er et ledd i en overordnet byutviklingsstrategi nedfestet i kommunedelplan for Akerselva miljøpark.

Vassdrag og grønnstruktur:

Planforslaget sikrer Akerselva som vassdrag samt bevaring av kantvegetasjon og biologisk mangfold. Planforslaget tilrettelegger for fiskens vandring.

Opparbeidelse av parken vil styrke stedets generelle utvikling og sikre et sammenhengende parkdrag i tråd med prinsippene i KDP for Akerselva miljøpark. Sammenhengende turveier som vil knytte byen sammen i nord-sørlig retning og i øst-vestlig retning, sikres via reguleringsbestemmelsene.

For å oppnå en reguleringsmessig helhet, omfatter planforslaget et større areal enn det som detaljprosjekteres i forbindelse med vinnerforslaget "Flyt" og som Friluftsetaten skal bygge/opparbeide i denne omgang. Grønnstrukturen opparbeides med variert karakter; naturområde, park, sikring av kantvegetasjon og idretts/ ballplass.

Grønnstrukturen inkluderer bydelspark som syr bebyggelsen og ulike aktiviteter sammen. Dette gjøres ved å rydde opp i gjeldende reguleringsplan, åpne opp i eksisterende vegetasjon, etablere forbindelseslinjer og differensiere mellom ulike arealbruk. Sentralt i arbeidet er etablering av sammenhengende universelt utformet turveiforbindelse i nord-sørlig og øst-vestlig retning. Forslagsstiller finner det ikke hensiktsmessig å regulere inn selve traseene for turveiene, da Friluftsetaten ønsker frihet til å kunne justere disse uten å måtte søke om omregulering. Planforslaget sikrer derfor at turveitrasene skal etableres, hvilke områder turveiene skal knytte sammen og tilrettelegging for universell utforming. Turveitrase langs Akerselva sikres, samt allmennhetens atkomst helt ned til elvebredden.

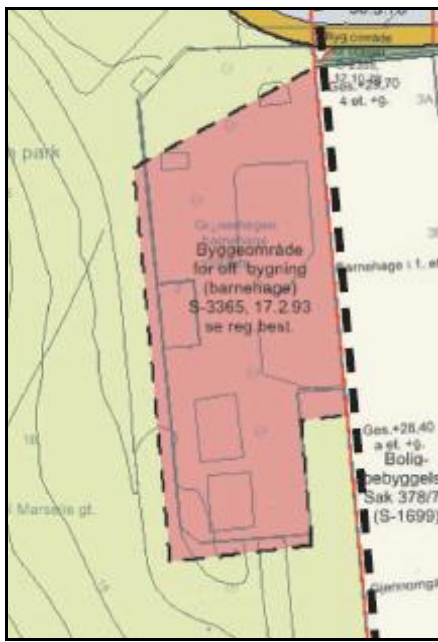
Opprydding reguleringsformål

Planforslaget rydder opp i foreldede problemstillinger fra gjeldende reguleringsplan fra 1993, hvor det tilrettelegges for to alternative utbygginger mht boliger: Det ene alternativet er ombygging av kornsiloen til bolig, det andre er bygging av et nytt boligfelt (netto feltareal = 4,3 dekar). Det første

alternativet ble i etterkant valgt: Kornsiloen er nå ombygd til studentsilo. Dette innebærer at gjeldende plans regulerte boligfelt bortfaller uten at planen sier noe om hva disse arealene da skal benyttes til. I foreliggende planforslag er disse arealene foreslått regulert til park og til parkeringsplass for studentboligene - dette i samsvar med faktisk bruk. Videre rydder planforslaget opp i gjeldende plans overlapp/uoverensstemmelser mellom eiendomsgrenser og reguleringsformål - gjelder grensesnitt mellom byggeområder og grønnstruktur. I planforslaget sammenfaller formål og eiendomsgrenser.

Grünerløkka barnehage

I kunngjøring av planoppstart inngikk nordvestre hjørne av Grünerhagen barnehage. Areal er på ca 170m², inngjerdet, og benyttes som del av barnhagens uteareal, men er i gjeldende reguleringsplan regulert til *Friområde; park*. I foreliggende planforslag er ovennevnte areal tatt ut, med den begrunnelse at dette bør avklares i egen reguleringsprosess der hele barnehagens areal sees i sammenheng, for å få en optimal løsning både med tanke på friluftsinnteresser og eventuelle behov for reguleringsmessig endring av barnehagearealet.



Gjeldende regulering av barnehageeiendommen - sort heltrukket linje viser eiendomsgrense.
Rød farge viser det areal som er regulert til barnehagen - grønn farge viser areal regulert til park

Ny kommunal hovedavløpsledning

"Midgardsormen" er en planlagt ny kommunal hovedavløpsledning. Trase for Midgardsormen er sikret i planforslaget. Foreslått trase er inntegnet i samarbeid med VAV som har gitt innspill og føringer til utformingen av plankart og reguleringsbestemmelser på dette tema.

Utredninger og analyser:

Det er gjennomført arkeologiske undersøkelser i hele området. Miljøundersøkelse i forbindelse med riving av eksisterende betongdekker gjennomført.

Følgende utredninger og analyser er vedlagt reguleringssaken:

- Forprosjekt "Bypark Nedre Foss - Flyt", rapport datert 2010.2.10 (Norconsult AS)
- ROS-analyse, rapport datert 2010.2.16 (Norconsult AS)
- Temaarket "Naturtyper i Oslo; 030110270 Akerselva Breierbrua - Vaterland (Oslo kommune v/Friluftsetaten)
- Temaarket "Lok. Nr. 623 Akerselva sør" (Oslo kommune v/Friluftsetaten)
- Forprosjekt for Midgardsormen: Plan (tegningsnr 83-112,113) og lengdeprofil (tegningsnr 83-201,201)

7. PLANFORSLAGET

Bebyggelse og anlegg

Planforslaget sikrer eiendommen med studentsiloen til boligformål.

Nedre Foss gård reguleres til kombinert formål; kontor, tjenesteyting og bevertning. Formålet tjenesteyting inkluderer utstilling, undervisning, forskning, kulturinstitusjon og bydelshus.

Utnytting/ utbygging/ riving:

Planforslaget stadfester eksisterende utnytting. Planforslaget forutsetter riving/flytting av eksisterende sykkelbod. Planforslaget tillater riving/ flytting av eksisterende nettstasjon og trapper samt nyoppføring av samme funksjoner på annet sted innefor plangrensen. Mindre konstruksjoner tillates i forbindelse med opparbeidelse av turvei/ aktiviteter og lek. Utover dette foreslås ingen utbygging.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur/ infrastrukturzone

Eksisterende parkeringsplass for studentsiloen tilknyttes reguleringsmessig denne i tråd med faktisk bruk.

Trase for Midgardsormen (kommunal hovedavløpsledning) sikres gjennom området og reguleres i to vertikalnivåer; under grunnen (reguleringsformål *avløpsnett under grunnen*) og på grunnen (reguleringsformål *infrastrukturzone*). Selve avløpsrøret vil være ca 1500mm i diameter utvendig mål. Avløpsledningen skal ved ferdigstillelse, i sin helhet ligge under grunnen.

Gjeldende reguleringsplans underjordiske parkeringsanlegg under ballplassen, utgår fra planforslaget.

Grønnstruktur

Området skal opparbeides til en offentlig park som ivaretar det store landskapsdraget, og som legger til rette for ulike aktiviteter og lek, inkludert en lekeplass. Sammenhengende turveiforbindelser skal opparbeides i nord-sørlig retning langs elva, og i øst-vestlig retning mellom Vulkanområdet og Grünerløkka.

Langs elva skal det bevares et naturlig vegetasjonsbelte, samtidig som det skal opprettholdes god visuell kontakt med elva. Eksisterende trær mot Grüners gate skal bevares som en sammenhengende trerekke. Store trær skal bevares innenfor planområdet.

Eksisterende trapper langs studentsiloen tillates revet og reetablert innenfor planområdet. Eksisterende sykkelbod er gitt ny plassering nord for studentsiloen.

Nedre Foss gård har kjøreadkomst over parkområdet fra Nordre gate.

Bruk og vern av vassdrag; naturområde

Planforslaget åpner for å gjennomføre biotopiltak i elveløpet som bedrer gytemulighetene og oppvekstområdene for anadrome laksefisk. Fisketrapp kan etableres tilknyttet elveløpet forbi Nedre foss, eventuelt med turveitrase etablert over fisketrappen. Det gis plass til en avløpsledning med ytre diameter inntil 1600 mm mellom eller under fisketrapp og eksisterende fundament for studentsiloen.

Hensynssone c) Sone med angitte særlige hensyn; bevaring kulturmiljø

I de områder hvor Midgardsormen sammenfaller med hensynssonene for bevaring av kulturmiljø, skal det i anleggsfasen tas særlig hensyn til eksisterende kulturminner over og under vann.

Damanlegget inkludert vannspeilet, strukturer som dokumenterer møllebygningens fotavtrykk samt silobygningen, skal bevares. Del av eksisterende mur sør for Vulkan bro tillates imidlertid revet i en lengde av maksimum fem meter for etablering av atkomst ned til vannet.

Silobygningen tillates ombygd og/eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller tilbakeføres til opprinnelig utseende.

Nedre Foss gård tillates ombygd og/eller modernisert bare under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller tilbakeføres til opprinnelig utseende. Før det tillates eksteriørforandringer, skal det innhentes uttalelse fra ansvarlig antikvarisk myndighet.

Det tillates opparbeidet rekonstruert barokkhage i tråd med ansvarlig myndighets dokumentasjon og godkjennelse.

Trafikkforhold

Del av Marselis`gate foreslås omregulert fra offentlig trafikkformål til grønnstruktur. Dette gjøres for å få en naturlig avgrensning av parken langs Marselis` gate, og markere skillet mellom park og trafikk. Eksisterende parkdrag og turvei langs Akerselva vil med dette oppfattes tydeligere. Dette arealet er i gjeldende plan regulert til offentlig trafikkareal med inntegnet gangvei/fortau/trafikkdeler.

Studentsiloen får regulert avkjørsel fra Grüners gate. I gjeldene plan er det ikke avsatt egen avkjørsel og parkering på bakkeplan til denne eiendommen, da parkering forutsettes lagt til offentlig/ privat parkeringsanlegg under ballplassen.

Planforslaget tillater bilkjøring gjennom parkarealet til Nedre Foss gård (via reguleringsbestemmelsene).

Risiko- og sårbarhet

ROS-analyse er utarbeidet med følgende konklusjon: Det er ikke identifisert hendelser som fremstår med rød, uakseptabel risiko og som således krever risikoreduserende tiltak. En detaljert drøfting av risiko for hver hendelse er gjengitt i ROS-analysen, se vedlegg.

Syv av hendelsene fremstår med gul risikoklasse for en av konsekvenskategoriene. Gjelder følgende:

Nr.	Beskrivelse
1.	Steinsprang (deler av planområdet)
2.	Ustabil grunn
3.	Flom
4.	Ekstremnedbør
5.	Forurensning i grunn
6.	Ras av etablert bryggesti
7.	Utrasing av eksisterende støttemurer

Følgende risikoreduserende tiltak er innbakt i planforslagets bestemmelser (§10):

- Hendelse 3: For å vurdere hvordan en flom vil arte seg i nytt parkanlegg (endret topografi), bør det gjennomføres hydraulisk modellering. På bakgrunn av denne bør tiltak mot erosjon vurderes særskilt.
- Hendelse 6: Dersom alternativet med bryggesti velges, må det gjennomføres en detaljert geologisk kartlegging av fjellet hvor denne skal fundamenteres.

Øvrige definerte hendelser vil følge prosjektet og bli vurdert ved detaljprosjektering / HMS-plan.

Sosial infrastruktur

Ca 140m2 areal utenfor Grünerhagen barnehages eiendomsgrense er i gjeldende plan regulert til barnehageformål. I planforslaget er arealet utenfor barnehagens eiendomsgrense regulert til grønnstruktur; park.

Estetikk og byggeskikk

Utformingen av området generelt med hensyn til materialbruk og detaljløsninger vil være tilpasset vanlige standarder og normer fastsatt av Friluftsetaten i Oslo

Detaljerte løsninger er vist i forprosjekt som følger som vedlegg.

Universell utforming

Planforslaget tilrettelegger for universell utforming, med følgende unntak:

For å tilrettelegge for atkomst helt ned til elva sør for Vulkan bro, vil det være nødvendig å rive en del av en gammel mur. Muren er bevaringsverdig. For å rive et så lite strekk som mulig av muren, legger planen ikke opp til universell utforming på dette stedet.

Gjennomføring

Byggestart er planlagt høsten 2011.

Behov for miljøoppfølgingsprogram

Det er utarbeidet HMS-plan, godkjent av Oslo kommune v/Friluftsetaten.

HMS-planen inkluderer ytre miljø, og det vil derfor ikke være påkrevd med et spesifikt miljøoppfølgingsprogram.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planforslaget ansees ikke til å være i konflikt med overordnede planer og mål. Planforslaget bidrar til måloppfyllelse av kommuneplanen.

Planforslaget ansees å være i tråd med prinsippene i "Kommunedelplan Akerselva Miljøpark", som vektlegger bl.a. gangforbindelse langs elva og sikring av verneinteressene.

Planforslaget ansees å være i tråd med prinsippene i "Kommunedelplan for torg og møteplasser". Både park og idrettsplass vurderes som møteplasser.

Overordnede planer under arbeid

Planforslaget ansees å være i tråd med prinsippene i "Kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone", som viser området som park, natur- og friområde. Siloen og Nedre Foss-anlegget er vist med hensynssone - bevaring.

Natur- og ressursgrunnlaget

Natur og friluftsinteresser styrkes i planforslaget:

Akerselva med kantvegetasjon og biologisk mangfold sikres ved reguleringsformål og bestemmelser. Friluftsinteressene sikres ved reguleringsformål og bestemmelser.

Landskap

Konsekvens av planforslaget er at det store landskapsdraget sikres beholdt som del av en sammenhengende grønnstruktur langs Akerselva, dog tillates terrengendringer.

Verneinteresser

Konsekvens av planforslaget er at verneinteressene styrkes, da større områder og flere enkeltelementer inngår i hensynssone for bevaring av kulturmiljø enn gjeldende reguleringsplan som kun sikrer bevaring av Nedre Foss gård.

Miljøfaglige forhold

Konsekvens av planforslaget er at evt. forurenset grunn under anleggsarbeidene kartlegges. Planforslaget sikrer opprettholdelse av biologisk mangfold.

Trafikkforhold

Omregulering av del av Marselis`gate fra offentlig trafikkformål til grønnstruktur innebærer i praksis at 8 parkeringsplasser bortfaller.

Parkering til studentsiloen forutsettes i gjeldende plan lagt til offentlig/ privat parkeringsanlegg under ballplassen. Parkeringsanlegget er ikke opparbeidet. Konsekvens av planforslaget er at muligheten til å bygge parkeringsanlegg i 2 etasjer under friområdet (ballplassen) bortfaller. Studentsiloen sikres avkjørsel og parkeringsplasser i tråd med opparbeidet p-plass på bakken og eksisterende bruk av denne.

Planforslaget tillater, via reguleringsbestemmelsene, muligheten for bilkjøring gjennom parkarealet til Nedre Foss gård. Dette er en konsekvens og videreføring av gjeldende plan som krever at "Det skal avsettes parkeringsplasser på egen grunn nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn".

Risiko- og sårbarhet

Reguleringsbestemmelsene inkluderer noen av de tiltak ROS-analysen foreslår i forbindelse med hendelser innenfor risikoklasse gul sone. Øvrige tiltak innenfor gul sone vil bli vurdert ved detaljprosjektering og i HMS-plan.

Sosial infrastruktur

Ca 140m² som i gjeldende plan er regulert til *offentlig byggeområde; barnehage (uteareal)*, foreslås omregulert til *Grønnstruktur; park*. Arealet ligger utenfor barnehagens eiendomsgrense.

Teknisk infrastruktur

Kommunal hovedavløpsledning - Midgardsormen - går gjennom området og sikres ved regulering i 2 vertikalnivåer. Som konsekvens av imøtekomme av Byantikvarens krav til sammenhengende hensynssoner, er trase for avløpsledning stedvis trangere enn Vann- og avløpsetatens ønske, videre at graving er underlagt restriksjoner.

Stedsutvikling

Planforslaget knytter byen sammen i nord-sør og øst-vestlig retning. Oppgradering av parkarealene vil gi styrket identitet til området både for allmennheten generelt og for beboere i området.

Barns interesser

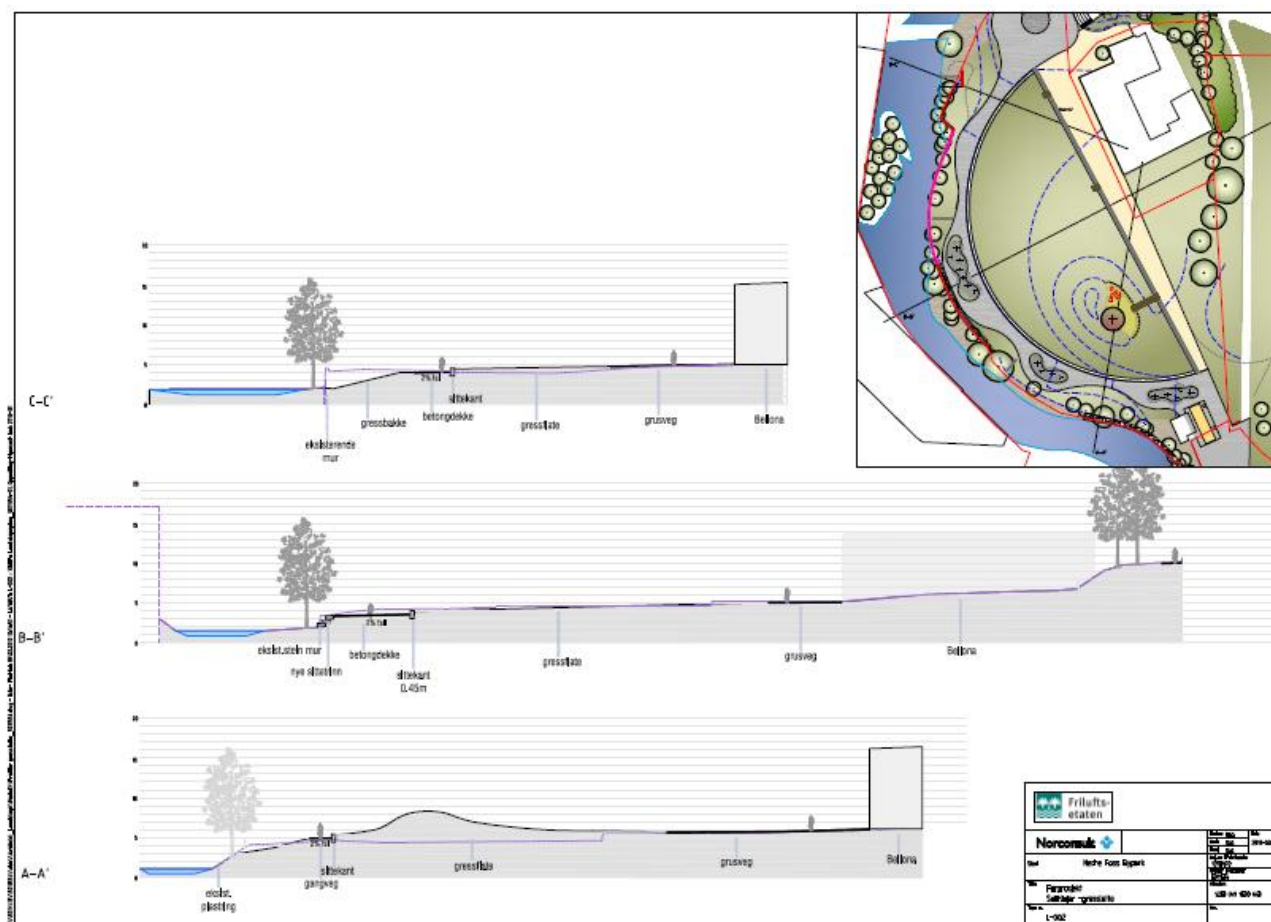
Planforslaget styrker barns interesser ved at store grøntarealer sikres til offentlig formål, at arealene vil innby til ulike aktiviteter, samt at en lekeplass for barn planlegges.

Universell utforming (UU)

Planforslaget tilrettelegger i stor grad for universell utforming innenfor planområdet. Adkomst helt ned til elvebredden er svært vanskelig å få til med universell utforming da flere interesser skal ivaretas mht. antikvariske verdier og naturverdier som skal ivaretas.

Interessemotsetninger

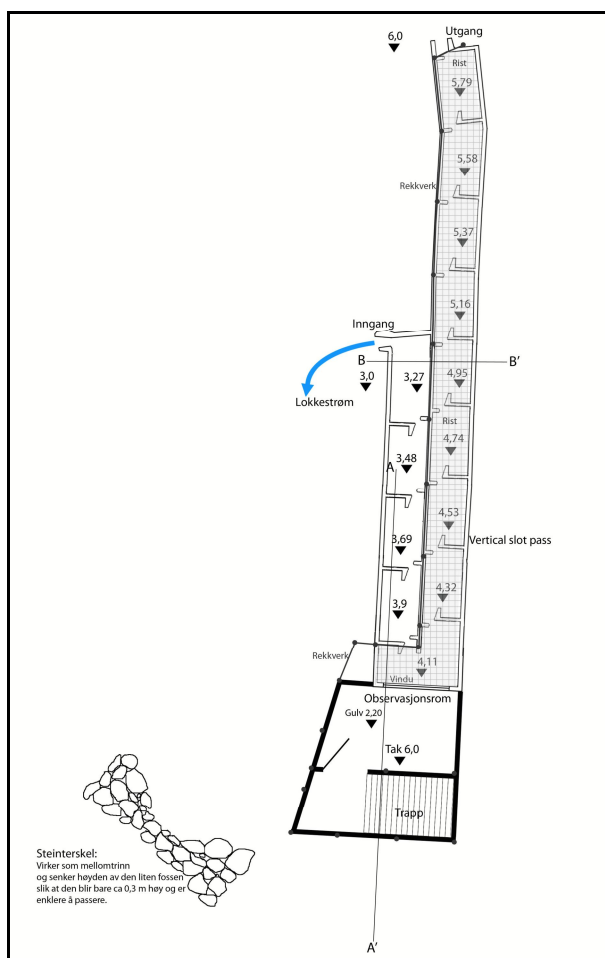
Forslagsstiller har i stor grad imøtekommet de innspill som er gitt i forbindelse med forhåndshøring. Forslagsstiller har ikke funnet å imøtekomme alle innspill angående konkret bruk av parkarealene. Innspill fra grunneier av Nedre Foss gård angående økt utnyttelse av eiendommen, er ikke konkretisert og dokumentert mht grunnflate, høyde og form,. Byantikvaren stiller krav om konkretisering og dokumentasjon før fagetaten kan gi sin uttalelse til et utbyggingsforslag. Friluftsetaten er åpne for å vurdere grunneiers ønske, men anser eventuell utbygging/ nybygg på Nedre Foss gård som en egen prosess som må fremmes når grunneier har et mer konkret utbyggingsforslag klart.



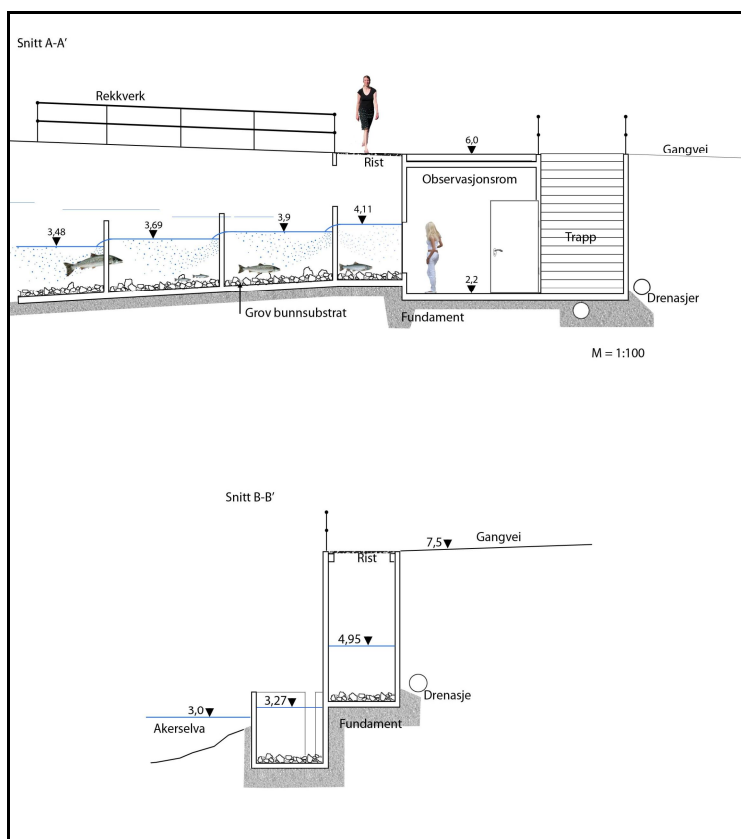
Fra forprosjekt - Snitt



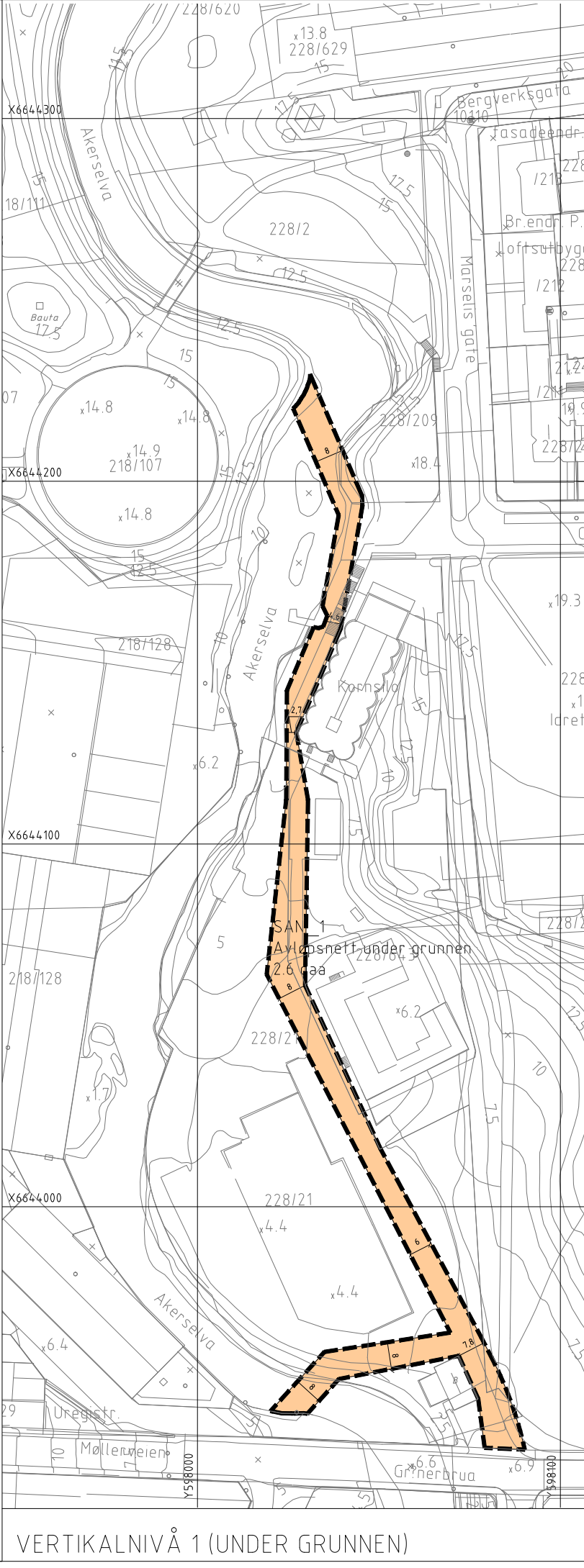
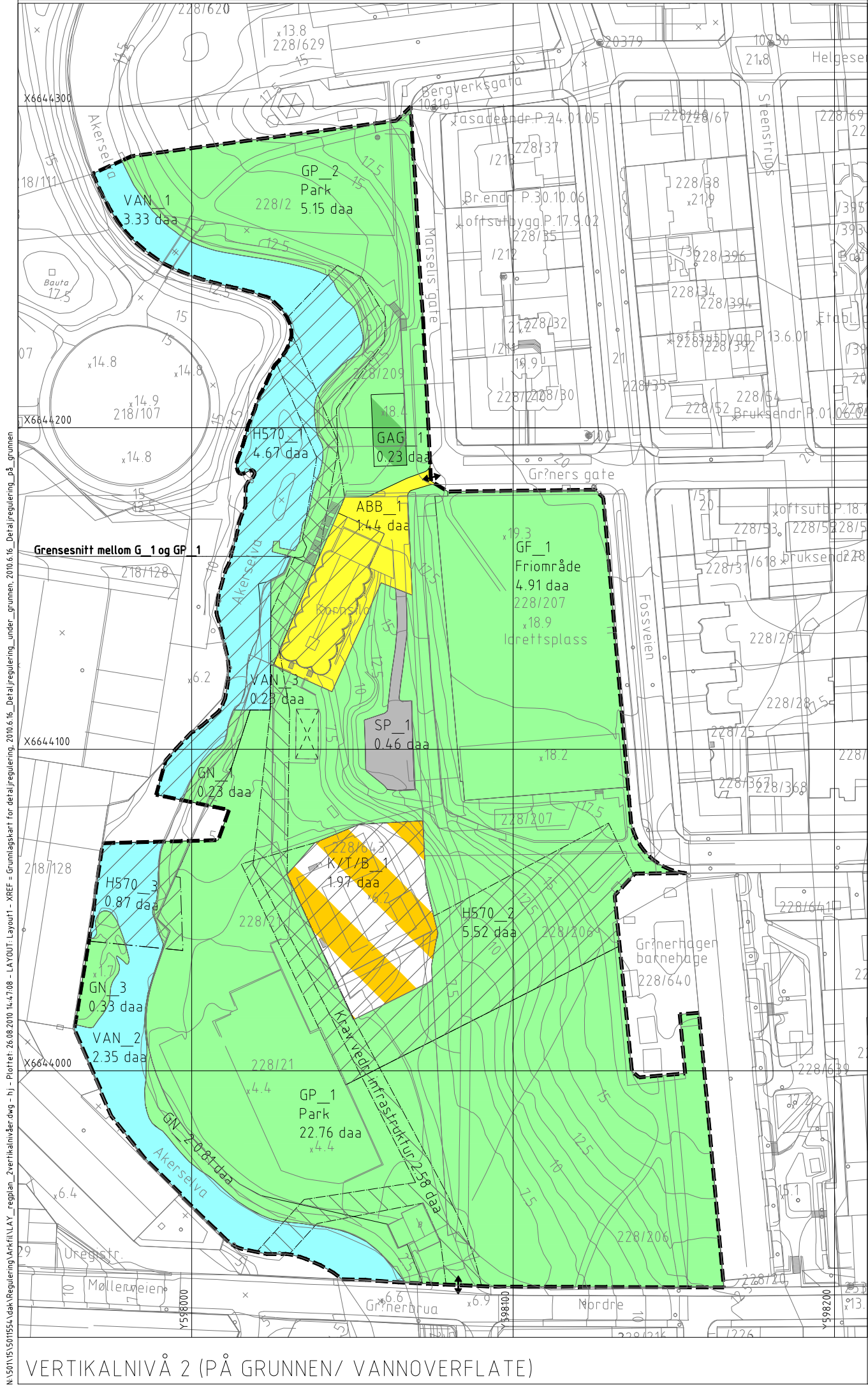
Fra forprosjekt - Turvei langs elva



Prinsipp fisketrapp - plan



Prinsipp fisketrapp - snitt



Tegnforklaring

PBL § 12 Reguleringsplan

1. Bebyggelse og anlegg (pbl 12-5, nr 1)

Boligbebyggelse: ABB_1

Kontor/ tjenesteyting/ bevertning: K/T/B_1

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl 12-5, nr 2)

Parkeringsplasser på grunnen: SP_1

Avløpsnett under grunnen: SAN_1

3. Grønnstruktur (pbl 12-5, nr 3)

Naturområde: GN_1-3

Friområde: GF_1

Park: GP_1-2

Park kombinert med formål Bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse: GAG_1

6. Bruk og vern av vassdrag (pbl 12-5, nr 6)

Naturområde: VAN_1-3

Hensynssoner (Pbl § 12-6 jf § 11-8)

b) Sone med særlige krav til infrastruktur

c) Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø: H570_1-3

Linjetyper og punktsymboler

Planens begrensning

Formålsgrense

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Grense for angitt hensynssone

Grense for infrastrukturensone

Avkjørsel

Vertikalnivåer:

Plankartet inneholder regulering i 2 vertikalnivåer:

- vertikalnivå 1 (under grunnen)
- vertikalnivå 2 (på grunnen/ vannoverflate)

MÅLESTOKK (A1) = 1:750

0 10 20 30 40 50

N

NEDRE FOSS

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser

Forutsetninger: Fikshuset, Oslo kommune - konsulert Norconsult AS

Behandling i følge plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven vedt. om utbyggelse til offentlig ettersyn

Tidspunkt for utbyggelse til offentlig ettersyn

Kart kontrollert for overensstemmelse bygnings

Byggesaks vedtak

Målestokk: 1:750 (A1) 1:1000 (A3)

Tegnr.:

Bekreftelse/tegner:

Dato: 2010-08-21

Rev.:

Oslo kommune

Vahls gate 1 0187 Oslo Sentralbord: 23 49 10 00

Plan- og bygningssetaten

FORHÅNDSUTTALELSER

1. Bydel Grünerløkka	2009.09.24
2. Byantikvaren	2009.09.24
3. Hafslund Nett As	2009.09.11 og 2009.10.07
4. Vann- og avløpsetaten	2009.09.28 og 2009.12.04
5. Samferdselsetaten	2009.10.30
6. NVE	2009.12.07
7. Studentsamskipnaden i Oslo (SiO)	2009.10.29 og 2009.11.04
8. Oslo Elveforum	2009.10.27
9. Grünerløkka beboergruppe for Akerselva som miljøpark	2009.10.29
10. Miljøstiftelsen Bellona	2009.10.29
11. Bellonahuset AS v/Victoria Eiendom AS	2009.10.27
12. Borettslaget Fossvn 5/7	2009.10.29
13. Sameiet Marselis'gt 27	2009.10.26
14. Miljøforeningen Akerselvas venner	2009.10.28
15. Bergverksgaten 6 Borettslag v/styreleder Willy Kvam	2009.11.09
16. Rølland Elisabeth, Marselis'gt 27 B, Grünerløkka	2009.10.29
17. Steinar Folgerø, Omsensgt 12, Torshov	2009.09.23



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka



Norconsult
v/heidi.jensen@norconsult.com

Deres ref:
5011554

Vår ref (saksnr):
200901307-2

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato: 24.09.2009

Arkivkode:
512

VARSEL OM PLANOPPSTART. IGANGSETTING AV DETALJREGULERING FOR NEDRE FOSS

Det vises utsendt varsel i saken. Bydelen tar foreløpig saken til orientering.

Byutviklingskomiteen (Bydelsutvalg Grünerløkka) vil bli informert om varselet på møte 12. oktober 2009.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
spesialkonsulent

Godkjent og ekspedert elektronisk



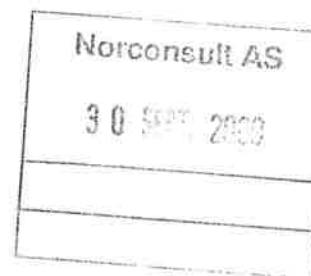
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Byantikvaren



Norconsult AS
Heidi Jensen
Vestfjordgaten 4
1338 Sandvika

Dato: 24.09.2009

Deres ref:
5011554

Vår ref (saksnr):
09/1331

Saksbeh:
Per David Martinsen

Arkivkode:
512 - Nedre Foss

**228/21 M.FL., NEDRE FOSS - UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART AV
REGULERINGSARBEID**

Det vises til Deres brev av 03.09.2009 vedlagt planskisse, Deres ref. 5011554. Det vises også til Byantikvarens uttalelse av 11.12.2008 til innkomne konkurranseforslag (vår ref. 07/1557-13), til Byantikvarens uttalelse til planinitiativ av 20.04.2009 (Plan- og bygningsetatens saksnr. 200902942, dokument nr. 18 og 19), og til særmøte og felles befaringsavtale med eiendommen med Norconsult, Friluftsetaten og Byantikvaren, avholdt 28.04.2009.

Nedre Foss gård og Grünerhagen

Hovedbygningen på Nedre Foss, eiendommen 228/643, Nordre gate 2, er pr. i dag regulert til spesialområde for bevaring i medhold av pbl § 25.6. Hovedbygningen antas å ha hatt omtrent samme plassering siden middelalderen. Den eksisterende bygningen har en tømmerkjerne fra 1700-tallet, men bærer i stor grad preg av tilbyggingen og hovedombyggingen i 1801-02.

Flere historiske kilder beskriver en terrassert barokkhage anlagt langs øst/vestaksen, rett sør for hovedbygningen på Nedre Foss. Hageanlegget ble antakelig opparbeidet mens Grünerfamilien hadde gården (1672-1758). Helt siden arbeidene med Akerselva miljøpark ble igangsatt har en mulig reetablering av Grünerhagen vært en uttalt ambisjon. Byantikvaren vil derfor anmode om at Grünerhagens areal, i samsvar med plantegning av "Kongens Mølle" av 1778, legges til arealet som i dag er bevaringsregulert, og at det samlede arealet reguleres til *hensynssone C*, med bestemmelser som sikrer både bevaring av hovedbygningen og formålet reetablering av barokkanlegget på bakgrunn av dokumentasjonen som foreligger. I påvente av en fremtidig reetablering av barokkhagen bør det ikke etableres større, permanente installasjoner innefor dette arealet, eller faste funksjoner eller elementer som potensielt vil kunne være i konkurranse med dette formålet.



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grünerløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentralbord: 02 180
Publikumsservice: 23 46 02 95
Telefaks: 23 46 02 51
E-post:
postmottak@bya.oslo.kommune.no

2
2/2

Historisk sett har gårdsveien på Nedre Foss markert et skille mellom virksomheten og driftsbygningene langs elva, og en privat sone med bolig og hageanlegg på østsiden. For å kunne opprettholde hovedbygningens overordnede rolle på eiendommen og for å sikre eksponeringen av gården, samt et eventuelt reetablert barokkhageanlegg, bør det ikke åpnes for bygninger eller større arkitektoniske elementer i området øst for gårdsveien.

Tekniske og industrielle kulturminner

Det finnes få bevarte elementer på eiendommen som kan formidle historien om den mangeårige møllevirksomheten på Nedre Foss. Reguleringsplanen bør derfor sikre de gjenværende, lesbare sporene etter virksomheten og videreføre disse som integrerte opplevelseselementer i parken. Byantikvaren anbefaler at det etableres en sammenhengende hensynssone (C) som ivaretar de tekniske og industrielle kulturminnene på Nedre Foss. Hensynssonen bør omfatte følgende elementer:

- Kornsiloen fra 1953 i Marselis' gate 24
- Demningen/vannspeilet (jf. tilgjengelig historisk dokumentasjon)
- Damkronen
- Fossen
- Forstøtninger/fundamenter langs østbredden av Akerselva (som viser de tidligere møllebygningenes fotavtrykk)

Nedre Foss gård, fossen og kulturminnene knyttet til den industrielle driften er av vesentlig regional verdi, og kan også representere kulturminneverdier på nasjonalt plan. Byantikvaren vil vurdere å fremme en alternativ plan og/eller oversendelse til Riksantikvaren for innsigelse dersom våre merknader ikke etterkommes.

Etablering av fisketrapp

Fossens nåværende karakter bør i størst mulig grad opprettholdes, uten tverrliggende terskler. Friluftsetaten har i e-post av 11.05.2009 oversendt Byantikvaren et illustrasjonsmateriale som viser fisketrappen lagt inn i terrenget på østsiden av elva, med en inngang som ligger delvis utenfor bredden, og med en steinterskel nedenfor fallene som normalt ikke vil bryte vannoverflaten. Det illustrerte anlegget imøtekommer de hensyn Byantikvaren tidligere har påpekt. Byantikvaren har derfor ingen øvrige merknader til fisketrappen, dersom etableringen baseres på det mottatte illustrasjonsmaterialet.

Arkeologi

Byantikvaren opprettholder sin tidligere vurdering og konklusjon gitt i uttalelse til planinitiativ av 20.04.2009. Vi viser her også til senere korrespondanse med Friluftsetaten.

Med hilsen


Hogne Langset
avdelingsleder


Per D. Martinsen
antikvar

Kopi til: Oslo kommune, Friluftsetaten, Sommerogata 1, pb 1443 Vika, 0115 Oslo



Vår saksbehandler

tlf: e-post: firmapost@hafslund.noVår dato
2009-09-11Deres dato
2009-09-03Vår referanse
H14218Deres referanse
Marselis gate 1B – Nordre gate 2.
Ref.nr. 5011554.Til
Norconsult AS

Kopi til

Uttalelse fra Hafslund Nett til forslag til reguleringsplan for Marselis gate 1B – Nordre gate 2. Ref.nr. 5011554.

Det vises til Deres oversendelse av 2009-09-03

Situasjon

Hafslund Nett har kabelanlegg og stasjonsanlegg i det aktuelle reguleringsområdet som vist på vedlagt kartskisse (rød farge angir høyspenningsanlegg, grønn farge angir lavspenningsanlegg, blå farge angir veilysnett, lys blå angir signalanlegg og lys grønn angir optisk nett). Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

For det vedlagte kartutsnittet gjelder følgende:

- Dokumentasjonen gjelder kun som underlag for forespurt reguleringsplan.
- Dokumentasjonen bør slettes etter bruk. Husk at nettet endrer seg kontinuerlig.
- Dokumentasjonen må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke
- Dokumentasjonen er å betrakte som orientering og må IKKE anses som kabelpåvisning. Forespørsel vedrørende kabelpåvisning for graving rettes til Bravida Geomatikk tlf. 09146.
- Gi snarlig tilbakemelding dersom dokumentasjonen viser seg å inneholde feil.

Avstand og andre forhold til eksisterende anlegg.**Generelt**

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst tilhørende Hafslund Netts anlegg på området. Likeledes må det ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører reduserte høyde opp til luftledningsanlegg.

Distribusjonsnett (24 > Spenning >1 kV)

Avstand fra nettstasjon (transformator kiosk) til nærmeste bygningsdel er minimum 5 m.

Støy fra nettstasjon

Dersom det er plassert en eksisterende nettstasjon på reguleringsområdet (se vedlagt kartskisse) kan denne medføre noe støy. Eventuelle ulemper og vernetiltak for planlagt bebyggelse i denne forbindelse er ikke Nettselskapets ansvar.

Kostnader ved omlegging av nett

Bebyggelse eller andre tiltak som ev. kommer i konflikt med, eller innenfor ovennevnte minimums-avstander til eksisterende lav- eller høyspenningsanlegg (se vedlagt kartskisse) må ev legges om/flyttes. Dersom bestående anleggsdeler på utbyggingsområdet ønskes omlagt til annen trase, kan dette gjøres på bestilling og etter nærmere avtale. Bestiller må dekke alle kostnader i forbindelse med en slik eventuell



Vår saksbehandler

tlf: e-post: firmapost@hafslund.noVår dato
2009-09-11Deres dato
2009-09-03Vår referanse
H14218Deres referanse
Marselis gate 1B – Nordre gate 2.
Ref.nr. 5011554.

omlegging. Omlegging forutsetter i alle tilfeller at Nettselskapet varsles på et tidlig tidspunkt samt at det gis rettigheter til fremføring av nettanleggene i ny trasé. Rettigheter til fremføring av nettanleggene foretas etter de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter.

Kapasitet på eksisterende strømnnett

For etablering av strømforsyning til nye anlegg må det tas tidlig kontakt med Hafslund Nett slik at nødvendige tiltak kan igangsettes. Det presiseres at det på nåværende tidspunkt ikke er tatt stilling til hvilke tiltak som må iverksettes eller om det er kapasitet i eksisterende nett. Dette gjøres når et konkret effektbehov er meldt inn til Hafslund Nett. Effektbehovets størrelse vil være avgjørende for om effekten kan hentes fra eksisterende nett eller om det er behov for avsettelse av plass/areal til ny nettstasjon eller nye lednings-/kabelanlegg.

Nye strømforsyningsanlegg

Generelt

Alle nye, eller endring av eksisterende, elektriske forsyningsanlegg skal bygges iht. Hafslund Netts spesifikasjoner. Hafslund Nett bestemmer plassering/sted for utbyggers tilknytningspunkt for strømforsyningen.

Nettstasjoner

Dersom det er behov for ny/nye nettstasjoner ifm. tiltaket vil størrelse på ev. nettstasjon(er) og transformator(er) dimensjoneres etter utbyggers dokumenterbare behov. Om ev. nettstasjon(er) kan plasseres som en frittstående enhet eller som et rom i bygning, er bl.a. avhengig av de stedlige forhold/begrensninger i plass og størrelsen på den effekt som skal leveres.

For bygg med et effektbehov større enn 800 kW ref. spenning 400V og 500 kW ref. spenning 230V, skal nettstasjonen som hovedregel plasseres i bygget med hovedtavle ved siden av. Det tas forbehold om mulig endringer i byggkrav på det tidspunkt strømtilknytningen bestilles av Hafslund Nett.

Dersom ny nettstasjon etableres som en frittstående nettstasjon er nødvendig areal normalt 10m^2 . Arealets lengste side skal ikke være mindre enn 4m. Nettstasjonen skal ikke plasseres mindre enn 5m fra nærmest bygning og skal ha kjøreadkomst.

Etablering av nettstasjoner forutsetter at Nettselskapet gis permanente rettigheter til etablering, drift og vedlikehold av nettstasjonen, på de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter. Rettighetene skal kunne tinglyses på den/de aktuelle grunneiendommen/-er.

Lednings- og kabelanlegg

For strømforsyning av ny bebyggelse i området, må det etableres nytt strømforsyningsnett. En forutsetning for etablering av strømforsyningsanlegg er at disse anleggene gis fullt rettsvern på den grunn der de etableres.

For høyspenningsluftledningsanlegg (større enn 1 KV) kan det bare etableres på arealer der det er mulig å erverve evigvarende rettigheter til Hafslund Nett for plassering, bygging, drift og vedlikehold av anleggene. Rettighetene skal dokumenteres i egne overenskomster som tinglyses.

For kabelanlegg og lavspenningsledningsanlegg kreves fremføringsrett. Normalt blir veigrunn brukt til fremføring av strømnettet til de enkelte kunders bygg. Dersom Hafslund Nett ikke kan erverve rettigheter på



Vår saksbehandler

tlf: e-post: firmapost@hafslund.no

Vår dato
2009-09-11

Deres dato
2009-09-03

Vår referanse
H14218

Deres referanse
Marselis gate 1B – Nordre gate 2.
Ref.nr. 5011554.

veigrunn må det avsettes egne arealer, parallelt med veier, for fremføring av ledningsanlegg for strømforsyningen. Disse rettighetene skal ha fullt rettsvern.

Veibelysning Oslo.

Nybygging, omlegging og opprusting av veibelysningen til kommunal standard, i henhold til den kommunale veinormalen, må tas med som en del av pålagt infrastruktur i prosjektkostnadene for anlegget (se vedlegg).

Anleggsbidrag

Den eller de som utløser tiltaket i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må dekke kostnadene med tiltaket iht. kontrollforskriftens § 17-5 og iht. Nettselskapets gjeldende retningslinjer for praktiseringen av anleggsbidrag. Tiltak iverksettes ikke uten bestilling fra tiltakshaver.

Med hilsen
Hafslund Nett AS

Eldar Østbakken

Vedlegg: - Kartskisse med eksisterende forsyningsnett, Hafslund Nett
- Regionalnett kabler.
- Veibelysning

INFORMASJON

Generelle restriksjoner som til enhver tid skal etterkommes ved eksterne enheters aktiviteter i nærheten av regionalnett / sentralnett kabler.

- **Regionalnett** kabelanlegg har et byggeforbudsbelte på **1,5 m** ut til hver side for kablens ytterkant.
- Tiltak som krever at kablene må avdekkes, skal på forhånd godkjennes av en representant for Hafslund Nett. Ved slike tilfeller kan Hafslund Nett berope seg retten til å kreve iverksettelse av nødvendige tiltak for å ivareta kablens sikkerhet. Hafslund Nett sin driftsentral bestemmer til enhver tid når det kan tillates utkobling av strømmen i kabelnettet.
- Ved behov for graving, spunting eller pæling nærmere regional- og sentralnett kraftkabler enn **6 m**, skal dette meldes Hafslund Nett minst 3 dager på forhånd. I slike tilfeller skal alltid kablene peiles ut. For eksakt angivelse av kablens plassering kan Hafslund Nett kreve at kablene blottlegges.
- Etablering av parkeringsplasser, gang- og sykkelveier, beplantning, eller bygningsmessige aktiviteter som krever graving eller fundamentering i kablens byggeforbudsbelte skal på forhånd godkjennes av Hafslund Nett.
- Oppfylling av masse over kabeltraseer tillates ikke.
- Undergraving av kabler for krysning med ledninger, rør eller kulverter skal utføres i henhold til de krav Hafslund Nett stiller til elsikkerhet, tiltak for å sikre kablene under arbeidet og unngå setningsskader i ettertid.
- Endring av kabelanleggets beliggenhet eller tekniske beskaffenhet kan kreve myndighetsgodkjenning, nye klausuleringer og traséløsninger.
- Tiltak som hvor det ønskes ombygging eller endring i regional nettet (33 - 145 kV) og sentralnettet (300 - 420 kV), vil i hvert enkelt tilfelle bli vurdert for eventuell godkjenning av netteier.
- Alle kostnader som blir påført Hafslund Nett i forbindelse med eksterne enheters aktiviteter som berører linjer og kabler vil bli fakturert ansvarlig utbygger i sin helhet.

Henvendelser i forbindelse med lokalisering / utmåling / peiling av linjer og kabler skal rettes til Hafslund Nett AS, tlf. 815 30 400

Vår saksbehandler
Bjørn Sandtveit
tlf. 901 24 523 epost: bjørn.sandtveit@hafslund.no

Vår dato

Vår referanse

Deres dato

Deres referanse

Til
Utbyggere av vei- og boligområder i Oslo kommune
v/Utbyggingsansvarlig

Veibelysning må medtas som en del av pålagt infrastruktur ved vei, bolig og industriutbygging

I kommunestyrevedtak er Hafslund Nett AS (Hafslund) tilført eieransvaret for den offentlige veibelysning. Hafslund kvalitetssikrer at anleggene blir bygget relatert til kommunalt pålegg og standard (kommunale veinormaler og retningslinjer).

Hafslund skisserer rammebetingelser og krav til veibelysningsanlegg generelt.

I forbindelse med prosjekteringen av veianlegg og boligutbygging skal utbygger sørge for at det lages et forprosjekt for å sikre at krav i henhold til den kommunale Veibelysningsmalen blir ivaretatt.

Forprosjektet skal synliggjøre hvilke løsningsvalg og rammer som skal danne grunnlaget for detaljplanleggingen. Videre skal forprosjektet vurdere hvordan energiforbruket kan minimaliseres, samt tilpassing av den nye belysningen til eksisterende infrastruktur.

Forprosjekt og Planer for veibelysningsanlegget skal oversendes Hafslund for godkjenning før anleggsarbeidene starter opp. Vi ber derfor utbygger ta kontakt med Hafslund i regulerings-/oppstartfasen.

Utbygging/planlegging av veibelysning skjer oftest som en integrert del med det øvrige fordelingsnettet.

Før veilysanleggene tilkoples Hafslunds veibelysningsnett, skal anleggsdokumentasjon vedlegges i henhold til retningslinjer for Hafslund.

Anlegg som ikke blir godkjent, må utbedres i henhold til kommunal standard og Hafslunds pålegg før spenning kan påsettes.

Med hilsen
Hafslund Nett AS

Bjørn Sandtveit
senioringeniør
sign

Vedlegg: Rutine for prosjektering og utbygging av veibelysning.

Rutine for prosjektering og bygging av veibelysningsanlegg

Vår saksbehandler
Bjørn Sandtveit
tlf. 901 24 523 epost: bjørn.sandtveit@hafslund.no

Vår dato

Vår referanse

Deres dato

Deres referanse

Dersom anlegget skal kunne bli tilkoplek Hafslund Nett AS sitt veibelysningsnett og få spenning påsatt, må følgende punkt oppfylles:

- Utbygger bestiller prosjektering av veibelysningsanlegget hos belysningsplanlegger/konsulent godkjendt av Hafslund Nett AS (Hafslund) . Anleggene prosjekteres og bygges i henhold til kommunens krav, og skal tilfredsstille krav gjengitt i de offentlige bestemmelser . Planlegging skjer i henhold til rutine gjengitt i vedlagte brev. Planer godkjendt av Hafslund danner grunnlaget ved ferdigbefaringen.
- Veibelysningsanlegg skal registreres i Hafslunds databaser og alle master skal nummereres. Utbygger er ansvarlig for å montere opp skilt med ID-nummer/merke. Videre skal anleggene innmåles i et format som kan registreres i Hafslunds registre, i henhold til retningslinjer og normer fra Hafslund. Skilt og skjema utleveres av Hafslund på forespørsel. All innmåling skal foretas i åpen grøft.
- Utbygger må selv sørge for alle anleggsarbeider og gravearbeider ifm. veilysutbyggingen. Gravearbeider kan skaffes fra frittstående anleggsentreprenører eller gjennom felles anleggsentreprenør i fellesføringsprosjekter.
- Ved ferdigstillelse av anlegget holdes en ferdigbefaring hvor Hafslunds representant deltar. Videre skal det også holdes en ettårsbefaring. Godkjent anlegg tilkoples Hafslunds veibelysningsnett. Ettårsbefaring holdes for at eventuelle mangler og skjeve master kan bli rettet opp i garantitiden.
- Nyanlegg finansieres som anleggsbidrag. Faktura fra elektroentreprenør for veibelysningsanlegg adresseres til **Hafslund Nett AS** og sendes via utbygger for attestasjon før fakturert beløp blir utbetalt av **Hafslund**. Ingen fakturaer kan oversendes før planene for veibelysningsanlegget har blitt godkjendt av Hafslund.
Fullt anleggsbidrag skal innbetales fra utbygger til Hafslund før utførelse av veilysanlegget kan oppstartes, alternativt at det utarbeides en omforent betalingsplan (for eksempel á konto ift. fremdriftsplan) som følges.

3

Jensen Heidi

2. varsel

From: Østbakken Sven Eldar [Sven.Eldar.Ostbakken@hafslund.no]
Sent: 7. oktober 2009 08:45
To: Jensen Heidi
Subject: Marselis gate 1B - Nordre gate 12. Sak nr. 5011554, 2.gangs varsel..

Hei.
Viser til deres brev av 2009-09-29.
Viser til vårt underlag sendt dem 2009-09-11.
Vi har pr.dd. ingen nye kommentarer.
Vårt ref. nr. er: H14218

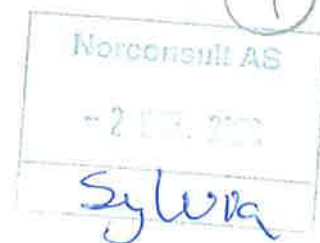
Med Hilsen
Hafslund Nett AS

Eldar Østbakken
Drammensveien 144
0247 Oslo
e-post: sven.eldar.ostbakken@hafslund.no
Tlf. 90763415



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

Norconsult AS
Vestfjordgaten 4,
1338 SANDVIKA



Deres ref:
5011554

Vår ref (saksnr):
09/03706-2
(NB! Oppgis ved henvendelse)

Saksbeh:
Bjørn Foslund, 23 43 71 25

Dato: 28.09.2009

Arkivkode:
512.1

**NEDRE FOSS - REGULERING - VARSEL OM PLANOPPSTART - IGANGSETTING
AV DETALJREGULERING**

Det vises til Deres brev av 03.09.2009.

Vann og avløpsetaten (VAV) har hovedledninger i området, se vedlagte kartutsnitt.

I forbindelse med etablering av nytt avløpssystem i Vika (Midgardsormen) planlegger VAV å etablere en Ø1400mm avløpsledning gjennom området. Hvordan ledningen skal anlegges er under utredning.

VAV minner om at det iht til vedtekt i plan og bygningslovens § 70 ikke er lov å bygge over eller nærmere hovedledninger enn 2 meter og ber om at eventuell ny bebyggelse plasseres slik at kravet opprettholdes.

Med hilsen


Jan Aksøy
Leder prosjektering
Produksjonsavdelingen


Bjørn Foslund
Konsulent

Vedlegg: kartutsnitt.

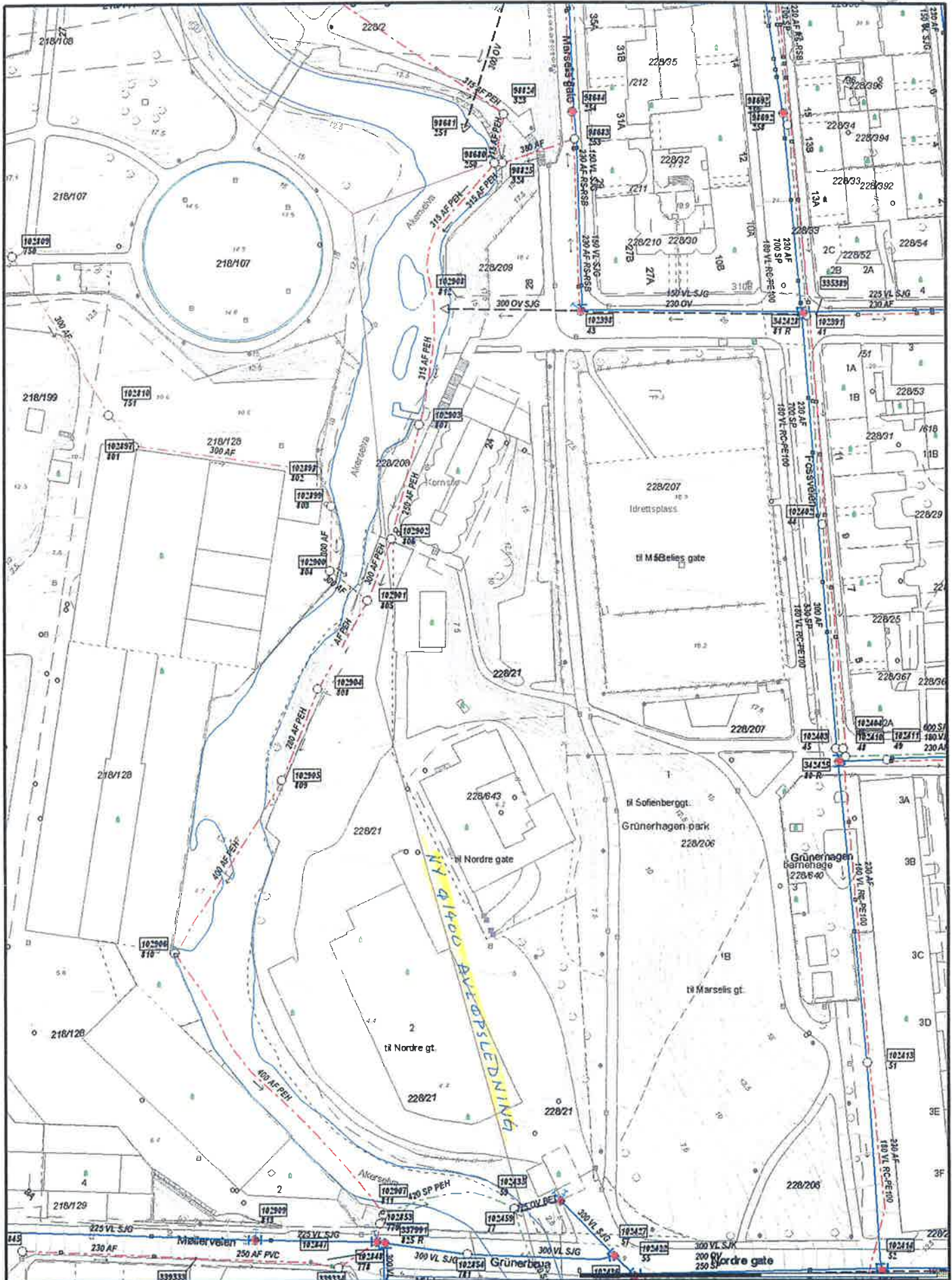


Vann- og avløpsetaten

Postadresse:
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo
Besøksadresse:
Herslebs gate 5

Telefon: 02 180 Bankgiro: 6045.05.20643
Telefaks: 23 43 70 80 Org.nr.: 971 185 589 MVA
E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no
Internett: www.vav.oslo.kommune.no

4202



Vedlegg til brev,
dok.nr. 09/03706-2
28.09.09 B/F



Oslo kommune
Tean- og arkitektbureau
Tel: 02 189



Beliggenhet og høyder på opplyst som orientering.

Skala: 2009.09.28
379

32-1-515-134-21

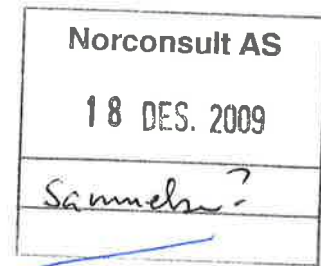
1:1000



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

4
2. varsel

Norconsult AS
Vestfjordgaten 4,
1338 SANDVIKA



Deres ref:
5011554

Vår ref (saksnr):
09/03706-4
(NB! Oppgis ved henvendelse)

Saksbeh:
Svein Oddvar Korsvik, 47 35 42 26

Dato: 04.12.2009

Arkivkode:
512.1

**NEDRE FOSS - REGULERING - 2.GANGS VARSEL OM PLANOPPSTART.
TILSVAR**

Oslo kommune, Vann og avløpsetaten, viser til tidligere uttalelse datert 28.09.2009.

Ingen merknad til planarbeidet.

Med hilsen


Jan Aksøy
oppdragsansvarlig for byutvikling
Avdeling plan og prosjekt


Svein Oddvar Korsvik
konsulent



Vann- og avløpsetaten

Postadresse:
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo
Besøksadresse:
Herslebs gate 5

Telefon: 02 180 Bankgiro: 6045.05.20643
Telefaks: 23 43 70 80 Org.nr.: 971 185 589 MVA
E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no
Internett: www.vav.oslo.kommune.no



Norconsult AS
heidi.jensen@norconsult.com

Dato: 30.10.2009

Deres ref.:
Heidi Jensen

Vår ref. (saksnr.):
200902104-4

Saksbeh.:
Yuri Sanguenza, 23493082

Arkivkode:
512,1

**NEDRE FOSS, GRÜNERLØKKA - IGANGSETTING AV REGULERINGSARBEID - 2.
GANGS VARSEL OM OPPSTART**

Samferdselsetaten viser til ovennevnte varsel om igangsetting av reguleringsarbeid. Vi har ingen kommentarer til forslaget.

Med vennlig hilsen

Anders Arild
seksjonssjef

Yuri Sanguenza
spesialkonsulent





Jensen Heidi

From: Aalstad Grete Hedemann [ghaa@nve.no]
Sent: 7. desember 2009 12:11
To: Jensen Heidi
Subject: Igansetting av reguleringsplan for Nedre Foss, Grünerløkka - Oslo kommune. NVEs innspill.
Sak 200905831-2

Igansetting av reguleringsplan for Nedre Foss, Grünerløkka - Oslo kommune. NVEs innspill.

Vi viser til brev fra dere av 24.11.2009.

NVE har blant annet som oppgave å fremme en samfunnsmessig forsvarlig utnytting av vassdragene og grunnvann, og ivareta miljøkvaliteten i og langs vassdragene. I tillegg er energiøkonomisering en viktig del av vårt forvaltningsansvar.

Vi vil påpeke viktigheten av at eksisterende kantvegetasjon om mulig blir tatt vare på. Kantvegetasjon er viktig for dyre- og plantelivet, motvirker utrasing og har en flomdempende effekt. Dette er viktige element også i parkområder i urbant miljø.

To av våre medarbeidere har vært med på befaring i området der det er aktuelt med fisketrapp, og har ingen spesielle innvendinger mot dette. Det er likevel viktig at tiltaket beskrives godt i planen dersom det blir aktuelt. Vi henviser forøvrig til våre retningslinjer Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag (NVE 1/2008) for nærmere beskrivelse av hvordan flom bør utredes på reguleringsplannivå. Retningslinjene finnes på nve.no under Flom og skred - Arealplanlegging i fareområder.

Vennlig hilsen

Grete Hedemann Aalstad

Overingeniør

Norges vassdrag og energidirektorat (NVE) Region Øst

Postboks 4223, 2307 Hamar

Telefon 22 95 95 95 eller direkte 63 53 63 86

E-post ro@nve.no eller direkte ghaa@nve.no

Web: www.nve.no

NVEs hovedkontor har ny besøksadresse fra 10. august 2009: Drammensveien 211, Oslo
NVE's new visiting address from August 10, 2009: Drammensveien 211, Oslo

08.12.2009

7
1/3

Jensen Heidi

From: Espen Schram [espen.schram@sio.no]
Sent: 29. oktober 2009 08:03
To: Jensen Heidi
Cc: Nina Nystad; Øistein Myhrvold
Subject: Innspill til reguleringsplan Nedre Foss, Grünerløkka

Hei

Studentsamskipnaden i Oslo (SiO) viser til brev av 29. september 2009, og til kunngjøring i Aftenposten, samt til mottatt plan- og tegningsmateriale.

SiO har mange studentboliger i Studenthus Grünerløkka i den ombygde siloen som ligger på det regulerte området.

Vi vil bemerke en ulempe for våre beboere. Det er en planlagt gangvei hvor en rampe erstatter nåværende trapp der gangveien går nærmest siloen. Slik det er planlagt vil dette redusere utsyn fra flere hybler som ligger i bakkenivå. Vi har allerede tatt det opp i et møte med Friluftsetaten i Oslo kommune.

Vi anmoder om at dette gjøres om slik at turveien ikke vil redusere utsikt eller gi økt støy for beboere i Studenthuset.

Denne e-posten vil bli supplert av et brev fra SiO senest mandag 2. november.

Med vennlig hilsen

Espen Schram

Studentsamskipnaden i Oslo
Tlf 9011 0957

This e-mail and any attachments may contain confidential and privileged information. If you are not the intended recipient, please notify the sender immediately by return e-mail, delete this e-mail and destroy any copies. Any dissemination or use of this information by a person other than the intended recipient is unauthorized and may be illegal.

29.10.2009



Studentsamskipnaden i Oslo

VI BYGGER OG
BEVARER

7
2/3

Norconsult AS
v/ Heidi Jensen
Vestfjordgaten 4
1338 Sandvika

Oslo, 4. november 2009

Innspill til reguleringsarbeid Nedre Foss, Grünerløkka

Studentsamskipnaden i Oslo (SiO) viser til brev av 29. september 2009, og til kunngjøring i Aftenposten, samt til mottatt plan- og tegningsmateriale for planlagt bypark. Vi viser også til e-post fra oss 29.10.09 hvor vi varslet å ettersende eget brev om saken.

SiO har en positiv holdning til den planlagte byparken og til at den er med på å gjøre området mer attraktivt og tilgjengelig for publikum. En god og forsvarlig gjennomføring av prosjektet forutsetter imidlertid at planen for området ved siloen med studentboliger avklares med de tre grunneierne i forkant.

Studenthus Grünerløkka

SiO har studentboliger med over 220 boenheter/380 beboere i Studenthus Grünerløkka i den ombygde siloen. Eiendommen, gnr. 228 bnr. 208, Marselis' gate 24, er per november 2009 oppført på Byantikvarens gule liste i kategorien bevaringsverdig. Ombygging til studenthus foregikk i 2000-2001 (HRTB arkitekter) og prosjektet ble tilkjent Oslo bys arkitekturpris for 2002. Utomhusområdene ble prosjektert og tegnet av Bjarne Aasen hos 13.3 Landskapsarkitekter.

Bemerkninger

Vi ser av planutkastet med tegninger at planen vil medføre flere ulemper for våre beboere.

Gangvei og oppfyllinger

Det er planlagt opparbeidet gangvei med noenlunde samme trasé som i dag. En rampe skal erstatte nåværende trapp, og det er planlagt oppfyllinger til ca 1 meters høyere nivå enn i dag der gangveien går nærmest siloen.

SiO er positiv til at planen fremmer universell utforming, noe som vil komme SiOs beboere med bevegelsesvansker til gode. Det antas at tilretteleggingen av gangveien vil øke trafikken forbi siloen.

Hvis det presenterte forslaget gjennomføres, vil flere av studenthyblene få forverrede lys- og støyforhold, økt innsyn, og føre til svært lite attraktive hybler. Dette gjelder ved rampen, i første rekke boenheter i bakkenivå og nivået over. Vi har allerede tatt dette opp i et møte med Friluftsetaten i Oslo kommune. Se vedlagte referat fra møte 1.9.2009. SiO forutsetter at planen ikke vil medføre reduserte bokvaliteter for noen hybelenheter. De endringer som skal gjøres i forbindelse med opparbeidelse av ny gangvei, må tilpasses de begrensningene som ligger i eksisterende terreng og utbygging. Siloens utforming er basert på den reviderte utomhusplanen som ble utarbeidet i forbindelse med SiOs ombygging. SiO kan ikke se at planen tar tilstrekkelig høyde for siloens utforming.

Post/besøk:

SiO Eiendom
Sognsveien 85
0858 Oslo
Fakturaadresse
Boks 6599
7439 Trondheim

Tlf. +47 22 18 83 35
Faks + 47 22 18 84 35
www.sio.no
Foretaksnr
948 554 062 mva

I ytterste konsekvens kan oppfylningene og rampen føre til at noen enheter blir ubeboelige. Dette vil redusere SiOs studenttilbud. I tillegg vil forslaget medføre en unødig verdireduksjon av SiOs eiendom.

Parkering, bruksretter

Av høringsbrevet fremgår at et offentlig/privat parkeringsanlegg vil bli vurdert. SiO har i dag løst parkeringsbehovet for biler og sykler dels på egen grunn og dels som vist på en revidert utomhusplan. Vi har fått aksept for ca 0,1 p-plass per boenhet og inngått avtaler om parkering på terreng og bruk av et sykkelstur på naboeiendom (gnr. 228/bnr. 208). **Bruksretten til denne eiendommen inngår i kjøpekontrakten (gnr. 228/bnr. 21) med KLP Eiendom.**

SiO forutsetter at parkeringsrettighetene sikres på tilfredsstillende måte og at planen ikke griper inn i inngåtte avtaler om parkeringsrettigheter eller tinglyste avtaler om bruksrett og vedlikeholdsplikt. Sykkelskuret er svært viktig for beboerne og må få stå.

Flomsikring

SiO har bygget anlegg for flomsikring i elva, godkjent av NVE. SiO forutsetter at eksisterende flomsikring sikres i planen, og uten at SiO pådras ytterligere kostnader.

Videre fremdrift

Utbyggingen av siloen til boligformål involverte mange aktører og flere offentlige etater. Det ligger historie og forutsetninger til grunn og tilhørende dokumentasjon for det som er bygd og for dagens arealdisponering. Siloen med uteområder er planlagt og bygd som en helhet, og SiO har bl.a. hatt kostnader med å tilrettelegge for tilgjengelighet for offentligheten, flomsikring osv og står også for utendørs vedlikehold utenfor egen eiendom.

SiO inviterer derfor Norconsult og Oslo kommune ved Friluftsetaten til et møte hos oss slik at vi kan redegjøre for dette, og slik at planarbeidet kan fortsette med best mulig grunnlag og resultat for SiOs beboere. Eventuelle inngrep må fremlegges for KLP Eiendom som grunneier og Bjarne Asen som har planlagt uteområdene.

Med vennlig hilsen
SiO Eiendom

Ketil Sand
Eiendomsdirektør

Espen Schram

Vedlegg:

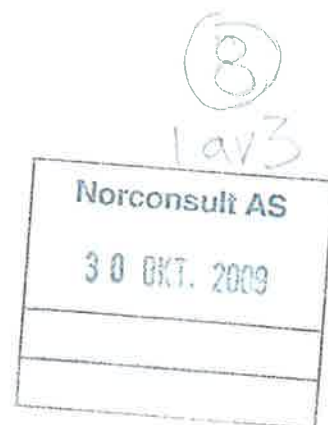
- Møtereferat 1.9.2009
- Utomhusplan (Tegning L3-01-M - Geometri/materialer)

Kopi: Multiconsult v/Bjarne Asen

Post/besøk:

SiO Eiendom
Sognsveien 85
0858 Oslo
Fakturaadresse
Boks 6599
7439 Trondheim

Tlf. +47 22 18 83 35
Faks + 47 22 18 84 35
www.sio.no
Foretaksnr
948 554 062 mva



Norconsult AS
v/ Heidi Jensen
Vestfjordgaten 4
NO-1338 Sandvika

Deres ref.: 5011554

Oslo, 27. oktober 2009

MERKNADER TIL IGANGSETTING AV DETALJREGULERING FOR NEDRE FOSS

Oslo Elveforum er i varslingsbrev av 29. september 2009 blitt orientert om at det nå igangsettes arbeid med detaljregulering av Nedre Foss-området på Grünerløkka.

Oslo Elveforum arbeider for å verne og rehabilitere oslovassdragene – elver, bekker, tjern og dammer. Oslo Elveforum er et kompetanse- og kontaktsenter for frivillige arbeidsgrupper for byens ti elver, Østensjøvannet og berørte kommunale etater. Et sentralt mål for Oslo Elveforum er å åpne elver og bekker i Oslos blågrønne årenett mellom Marka og fjorden, og ruste opp områdene rundt det blå årenettet slik at de fremstår som grønne drag i byen med gode turveiforbindelser og attraktive park- og naturområder. Dette er da også utgangspunktet for våre merknader i forbindelse med varselet om planoppstart for Nedre Foss.

Planområdets avgrensning virker fornuftig med tanke på en helhetlig planlegging av området, på ett unntak nær: Området på østsiden av Akerselva umiddelbart sør for Nordre gate burde også vært inkludert i planområdet. Dette for å regulere inn og opparbeide en planfri turveiforbindelse under Grünerbrua / Nordre gate med tilkobling til eksisterende turvei videre sørover. Etter at turveiundergangen under Treschows gate ble ferdigstilt i oktober 2007, er dette nå det eneste stedet på hele strekningen fra Vaterlands bru til Nydalen hvor gående/syklende langs Akerselva må krysse en trafikkert vei.

Etter Oslo Elveforums syn er etableringen av en sammenhengende, trappefri og planfri turveiforbindelse med universell utforming langs Akerselvas østbredd på hele strekningen fra sørsiden av Grünerbrua til Kubabrua det aller viktigste tiltaket i forbindelse med utviklingen av Nedre Foss-området. Dette bør prioriteres før alle andre tiltak når eventuelt knappe økonomiske midler til opparbeiding av parken skal fordeles. Siden partiet sør for Nordre gate i alle fall i denne omgang ikke er innlemmet i planområdet, vil vi – hva turveien angår – i fortsettelsen begrense oss til å kommentere fremføringen av turveien i den nordre delen av planområdet.

Kubaparken og turveien

Oslo Elveforum er glad for at området det er varslet planoppstart for, ikke begrenser seg til planområdet for den statlige reguleringsplanen av 1993, samt Akerselva, men også omfatter hele partiet på østsiden av Akerselva mellom Bergverksgata i nord, Marselis' gate i øst og

Grüners gate i sør, dvs. Kubaparken og tomte etter den tidligere elvegården Marselis' gate 26. Dette gir optimale forutsetninger for en helhetlig reguleringsmessig håndtering og parkmessig opparbeidelse av dette nøkkelområdet.

Fasadelivet langs Marselis' gate er en av de flotteste veggene i parkrommet langs Akerselva. Overgangen mellom parkrommet og Marselis' gate er imidlertid dårlig løst i den søndre delen av Marselis' gate. Allerede i daværende Oslo parkvesens parkplan av 1936 ble elvegården Marselis' gate 26 foreslått revet "ved første anledning" for å kunne opparbeide tomte til friområde med turvei langs Akerselva. Femti år senere vedtok kommunen å ekspropriere eiendommen, rive gården og opparbeide arealet. Men i stedet for å opparbeide turveien langs elva, ble kjelleren etter Marselis' gate 26 fylt igjen og eiendommen planert i nivå med Marselis' gate. Siden siste halvdel av 1980-tallet har tomte ligget som et ubrukelig restareal uten tilknytning til Kubaparken.

På Oslo parkvesens plankart av 28. april 1936 vises Marselis' gate med samme bredde i søndre del som i nordre del og med en tre meter bred turvei langs Akerselva. I Friluftsetatens prosjektkatalog "Akerselva Miljøpark" av desember 2003 ble grepet med redusert veibredde i søndre del av Marselis' gate videreført. Om eiendommen Marselis' gate 26 heter det i prosjektkatalogen (side 50): "På grunn av stor høydeforskjell til elva, tett beplantning og gjerde oppfattes dette som et restareal uten tilknytning til parken vest for Marselis' gate." Friluftsetaten gikk derfor i 2003 inn for å sjakte ut et amfi mellom Marselis' gate og Akerselva der elvegården tidligere stod. Tiltaket er så langt ikke realisert.

Oslo Elveforum støtter varmt tanken om å redusere gatebredden i søndre del av Marselis' gate til samme bredde som i nordre del, og samtidig sjakte ut et amfi der kjelleren etter elvegården ligger. Amfiet bør sjaktes minst like dypt som dagens Kubapark rett nord for Marselis' gate 26, og helst noe dypere ettersom Akerselva faller en god del på strekningen fra Kubabrua til søndre del av eiendommen Marselis' gate 26. Vi anbefaler følgelig at grunnmuren etter Marselis' gate 26, som allerede er i dårlig forfatning, rives. På denne måten vil den populære Kubaparken bli utvidet mot sør, samtidig som overgangen mellom elverommet og Marselis' gate strammes opp. Turveien kan da legges helt nede ved elvebredden og uten sikringstiltak i form av gjerder e.l. mot Akerselva. Turveien bør få en bredde på tre meter og bør ledes videre sørover på østbredden av elva mellom studentsiloen og restene etter damanlegget i elva. Turveien bør falle jevnt fra kote 12,5–13,0 oppe ved Kubabrua til ca. kote 9 ved demningen i Akerselva, slik at turveien får ikke bare en trappefri, men også en universell utforming i dette partiet.

Reguleringsmessige forhold

Oslo Elveforum er glad for at planområdet "primært [vil] bli regulert til grønnstruktur", og at deler "av gjeldende reguleringsplans byggeområde, offentlig trafikkområde (herunder del av Marselis' gate) og offentlig/privat parkeringsanlegg vil bli vurdert foreslått omregulert til grønnstruktur". Vi viser i den forbindelse til at Oslo bystyre 30. september 1992 enstemmig anbefalte Miljøverndepartementet å regulere Nedre Foss gård til spesialområde bevaring og resten av Nedre Foss-området (med unntak av noen små partier helt øst i planområdet) til friområde.

Miljøverndepartementet valgte i 1993 likevel å regulere 4 330 kvm av Nedre Foss-området til boligområde med alternativ utnyttelse i form av a) bolig i silo eller b) bolig i nybygg. Etter at Studentsamskipnaden i Oslo i 2000 kjøpte kornsiloen (gnr 228 bnr 208) av KLP Eiendom og bygde den om til studentboliger, og det således ikke lenger er aktuelt med riving av siloen og

bolig i nybygg, anbefaler vi at hele den delen av gnr 228 bnr 21 som KLP Eiendom fortsatt eier, dvs. de 2 781 kvm av gnr 228 bnr 21 som er regulert til boligområde (jf. at kommunen i 2005 kun eksproprieterte den friområderegulerte delen av gnr 228 bnr 21), omreguleres til grønnstruktur (friområde). Det bør også vurderes om mindre deler av gnr 228 bnr 208 med fordel kan omreguleres til grønnstruktur.

Reguleringsformålet offentlig/privat parkeringsanlegg er ikke lenger aktuelt i og med at alternativ a) med bolig i silo ble valgt, og bør følgelig utgå. Reguleringsformålet spesialområde bevaring for Nedre Foss gård bør opprettholdes, eventuelt med en mindre justering av formålsgrensen. Damanlegget i Akerselva, som i kommunedelplanen for Akerselva Miljøpark av 1990 ble båndlagt for bevaring, uten at dette senere er fulgt opp reguleringsmessig, bør få en regulering som sikrer at dette viktige kulturhistoriske minnet kan bevares for ettertiden, men som samtidig ikke er til hinder for en historisk rekonstruksjon av damanlegget.

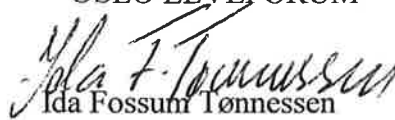
Å omregulere "del av Marselis' gate" til grønnstruktur er helt nødvendig for å kunne få tilstrekkelig bredde på den utvidete Kubaparken og stramme opp partiet langs Marselis' gate. Gnr 228 bnr 209 (Marselis' gate 26) bør reguleres til grønnstruktur for å kunne sjakte ut et amfi under den tidligere elvegården og forlenge dagens Kubapark mot sør.

Båttrafikk på Akerselva

Oslo Elveforum ønsker at byens befolkning gis mulighet for å ta selve Akerselva mer aktivt i bruk enn hva som har vært tilfelle de senere årene. Det bør derfor tilrettelegges for slik bruk, primært med fartøyer uten motor. Konkret foreslår vi at det i Nedre Foss-området, dvs. nedenfor Akerselvas nederste fossefall, etableres en plass der kanoer/kajakker kan settes på vannet på en trygg og enkel måte. Det bør sørges for tilkjøringsmulighet med bil for lossing av kanoer/kajakker, men ikke tillates at bilene parkeres inne på selve Nedre Foss-området. I tillegg er det behov for et enkelt lagerlokale med plass til et visst antall farkoster. Antallet kan vurderes nærmere, men 10–15 plasser for lagring av kanoer/kajakker er trolig et rimelig antall. Det virker nærliggende å ta i bruk dagens sykkelkur på sørsiden av studentsiloen for formålet, men dette må i så fall avklares med SiO og KLP Eiendom. Ettersom sykkelskuret har stått tomt gjennom flere år, anbefales det at skuret rives i forbindelse med opparbeidelsen av parken på Nedre Foss, med mindre det tas i bruk for oppbevaring av kanoer/kajakker.

Med den utvikling som er i gang i den nedre delen av Akerselva, med åpning av elva fra sporområdet og ut i fjorden, og de tankene om gjenåpning av elva også forbi Galleri Oslo, Schweigaards gate og Postterminalen som nå begynner å få feste blant byens politikere og planmyndigheter, vil båttrafikk på Akerselva bli langt mer attraktivt i fremtiden. Fra å ha vært "et glemt byrom" er Akerselvas nedre løp i ferd med å bli forvandlet til en åpen, livgivende miljøkorridor som kano- og kajakkentusiaster nok vil vite å benytte seg av i fremtiden.

Med vennlig hilsen
OSLO ELVEFORUM


Ida Fossum Tønnessen
leder

Grünerløkka beboergruppe for
Akerselva som miljøpark
v/ Are Eriksen
are.eriksen@getmail.no

Norconsult
v/ Heidi Jensen
Vestfjordgaten 4
1338 Sandvika

Deres ref.: 5011554

Oslo, 29. oktober 2009

MERKNAD TIL OPPSTART AV PLANARBEID FOR NEDRE FOSS-OMRÅDET

Det vises til varslingsbrev av 29. september 2009 der vi orienteres om at det nå settes i gang arbeid med sikte på å detaljregulere Nedre Foss-området på Grünerløkka.

Beboerne på Grünerløkka ble i 1987 gjennom NIBR involvert i medvirkningsprosjektet "Akerselva Miljøpark som del av det lokale bo- og fritidsmiljø på Grünerløkka". Beboerne valgte å se på konsekvensene av byggeplanene på Nedre Foss for miljøparken, og dannet Grünerløkka beboergruppe for Akerselva som miljøpark (heretter omtalt som beboergruppa).

Oslo bystyre hadde i 1985 regulert Nedre Foss gård til spesialområde/bevaring, et 3–10 m bredt parti langs Akerselva fra Grünerbrua til Grüners gate til friområde/turvei og resten av Nedre Foss-området til byggeområde for 18 000 kvm kontor, forretning, lager og industri.

Etter sterkt påtrykk fra beboergruppa og bydelen valgte Miljøverndepartementet å nedlegge bygge- og deleforbud for området, og vedtok i 1993 en statlig reguleringsplan for Nedre Foss der partiet rundt kornsiloen ble regulert til boligområde, reguleringen for Nedre Foss gård ble opprettholdt, og resten av Nedre Foss-området ble regulert til friområde.

Etter en langvarig rettssak mellom staten og KLP Eiendom gjennom resten av 1990-tallet (herunder behandling i Høyesterett) eksproprierer Oslo kommune i 2005 det friområde-regulerte arealet sørvest for Nedre Foss gård. Planleggingen av parken kunne dermed starte.

Når en nå tar fatt på detaljreguleringen av Nedre Foss-området, er beboergruppa opptatt av at reguleringskart og reguleringsbestemmelser utformes slik at følgende fem elementer ivaretas når "Bypark Nedre Foss" skal prosjekteres og opparbeides:

- **Barokkhagen på Nedre Foss må rekonstrueres**
- **Nedre Foss gård må bli et "kjernehus" i Akerselva Miljøpark**
- **Det må etableres en sammenhengende, trappefri og planfri turveiforbindelse med universell utforming langs Akerselvas østbredd på hele strekningen fra sørsiden av Grünerbrua til Kubabrua**
- **Damanlegget i Akerselva må restaureres**
- **Kubaparken må forlenges mot sør**

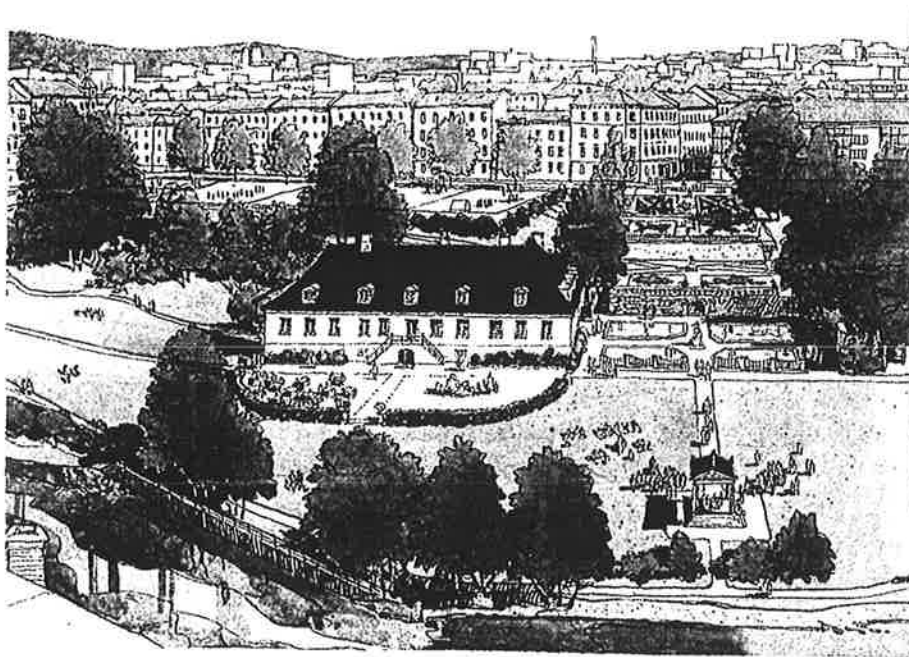
Rekonstruksjon av barokkhagen

Etter at Bjølsen Valsemølle besluttet å legge ned møllevirksomheten på Nedre Foss, foreslo de i 1984 å rive Nedre Foss gård og omregulere eiendommen Nedre Foss til byggeområde for kontor og forretning. Byantikvaren motsatte seg på det sterkeste riving av gården og gikk imot planforslaget. Byantikvaren ønsket seg en reguleringsplan med Nedre Foss gård i sentrum og friområde rundt, med restaurering av den gamle barokkhagen og opparbeidelse av turvei langs Akerselva.

Bystyret regulerte i 1985 Nedre Foss gård til spesialområde/bevaring, men fulgte ikke opp Byantikvarens ønske om å rekonstruere barokkhagen. Her trådte imidlertid staten støttende til fem år senere. Da Miljøverndepartementets forslag til reguleringsplan for Nedre Foss ble lagt ut til offentlig ettersyn i 1990, ble friområdet beskrevet på følgende måte i den statlige reguleringsplanen:

Opparbeidelsen av området bør skje med bakgrunn i den historiske, kulturelle og miljømessige betydning området har. Således foreslås 1700-tallets barokkhage tilknyttet Nedre Foss gård rekonstruert og gitt en bruksmessig og utformingsmessig kontakt med bydelen gjennom ny plassdannelse for enden av Sofienberggata. Barokkhagen vil angi en markant akseretning i området som bør få sin avslutning ved elvebredden i en bygningsmessig eller skulpturell utforming (eks. musikkpaviljong).

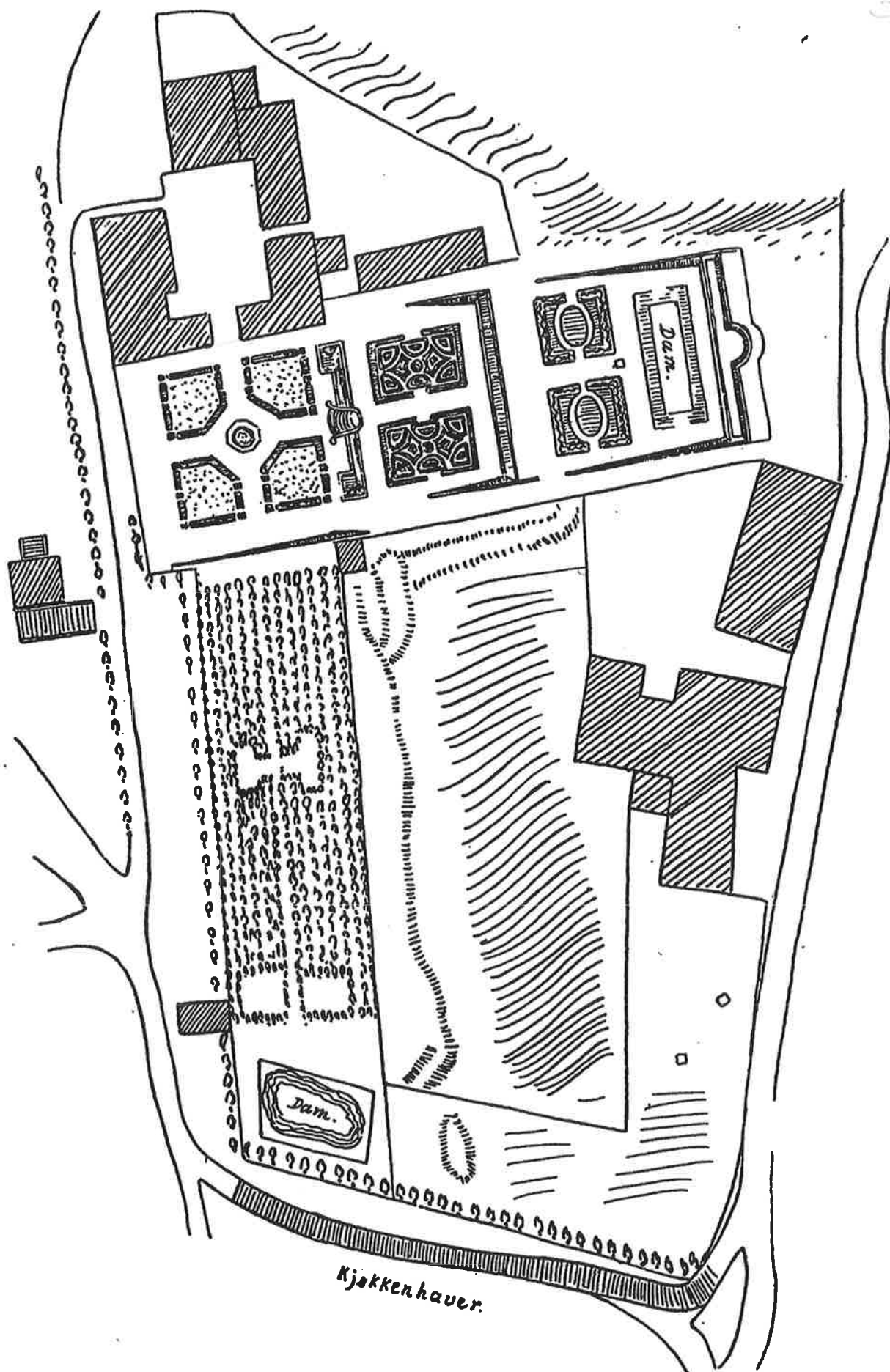
I beboergruppas høringsuttalelse til forslaget til statlig reguleringsplan for Nedre Foss viste vi hvordan området kunne bli seende ut, basert på Miljøverndepartementets forslag:



Miljøverndepartementets ønske om å rekonstruere barokkhagen ble også nedfelt i de statlige reguleringsbestemmelsene for Nedre Foss (vedtatt i 1993), der det i § 3 Friområde heter:

En gjenskaping av 1700-tallets barokkhage kan opparbeides på sydsiden av Nedre Foss gård.

Tiden er nå inne til å virkeliggjøre Byantikvarens og Miljøverndepartementets ønske om å rekonstruere barokkhagen. For det er et unikt hageanlegg vi snakker om. Planen fra 1778 over barokkhagen på Nedre Foss gjengis på neste side.



Plan over barokkhagen ved Nedre Foss 1778.

Carl W. Schnitler beskrev i 1916 barokkhagen på Nedre Foss slik:

Et av de mest formfulde haveanlæg i omegnen av det gamle Kristiania var det paa *Nedre Foss*, "Kongens Mølle", ved Akerselven. Det maa ha været blandt de mest typiske utslag av barok anlægskunst paa norsk grund.

Hovedgaarden med det privilegerte møllebruk tilhørte 1672–1758 slekten Grüner, som formodentlig har anlagt haven. J.N. Wilse har skildret den. Han saa den i 1782, da den tilhørte overhofsretsassessor P.V. Krefting, som forskjønnet den meget. Den laa paa en række aksiale terrasser i et meget kupert terræng og faldt dengang i tre forskjellige avdelinger, hvorav planen fra 1778 endnu kun viser de to. "Man gaar – skriver Wilse – op fra Broen langs plantede Træer til Gaarden, hvis Huse, skjønt af Træe, ere af to Etager og af arkitektonisk Anseelse, derigjennem gaar man ud i Haven, hvis Længde, paa 144 Alen er formedelst Terrasser, deelt i tre Partier, meest altsammen Blomster-Parterrer."

Planen viser dette arkitektonisk sammenhengende terrassesystem stigende opover fra bygningsgruppen, som ligger paa laveste nivaa. Terrassene bærer dels sirlige, geometrisk indrammede blomsterkvarterer, del – ifølge Wilse – "*Boulingrins*", d.e. forsænket græsparterre omgitt av lave volder og hækker. Fra laveste terrasse fører en bred central rampetrapp, ellers forbindes de paa begge sider ved lange, sammenhengende og skraanende alléer, hvis perspektiver paa øverste terrasse hvert avsluttes av store dekorative malerier, som ved høie doppeltdører var beskyttet mot veir og vind. Det ene av dem fremstiller Perseus, som befriir Andromeda. Man kan vanskelig tænke sig et mere typisk utslag av barokkens trang til perspektivisk-optisk illusion end disse av trærækker begrænsede *points de vue*. Midt paa øverste terrasse sees "en liden Park eller Cisterne". Ovenfor denne avsluttes terrassenes midttakse av en halvcirkelformet indskjæring i tærrenet.

Nedre Foss gård som "kjernehus" i Akerselva Miljøpark

Nedre Foss gård eies av Christian Ringnes gjennom Bellonahuset AS, og benyttes av miljøorganisasjonen Bellona. Bellona skal flytte ut av Nedre Foss gård og inn i et planlagt nybygg på Vulkan-området på den andre siden av Akerselva. I den forbindelse bør Oslo kommune ta kontakt med Christian Ringnes for å undersøke muligheten for å ta i bruk Nedre Foss gård som "kjernehus" i Akerselva Miljøpark.

Med sin sentrale plassering i den største parken i den nedre delen av Akerselva, bør Nedre Foss gård bli et kjerneelement i formidlingen av områdets industrihistoriske, kulturhistoriske og miljømessige betydning, og gjøres tilgjengelig for allmennheten. Det er nærliggende å tenke seg et museum knyttet til virksomheten ved Kongens Mølle og bergverksdriften i Sølvgruvene innunder Akersberget, men et bredere anlagt elvemuseum, arbeidermuseum eller kulturhistorisk museum bør også vurderes, jf. Bydel Sagenes planer om å etablere et arbeidermuseum ved Akerselva.

Bygningens størrelse – 1 300 kvm – gjør det mulig å benytte Nedre Foss gård for en rekke ulike formål samtidig. Kafé med galleri i hovedbygningens festsal med tilknyttet uteservering sommerstid; gourmetrestaurant og vinbar i hovedbygningens annetasje og hems; teater-/musikk-/danseverksted; og kunstneratelier – er bare noen av mulige bruksområder for bygningen. Kommunen bør nå kjenne sin besøkelsestid og sikre bygningen for allmennheten.

Universell turveiforbindelse

Målet om en sammenhengende, trappefri og planfri turveiforbindelse med universell utforming langs Akerselva fra Maridalsvannet til fjorden er på det nærmeste nådd for hele strekningen fra Maridalsvannet til Vaterland. I Nedre Foss-området gjenstår det imidlertid å opparbeide to helt sentrale biter av turveien: Nordre gate ved Grünerbrua er det eneste stedet fra Nydalen til Vaterland hvor turveien langs Akerselva må krysse en trafikkert bilvei, og partiet langs Akerselvas østbredd forbi Marselis' gate 24 (studentsiloen) og Marselis' gate 26 (tomta etter elvegården som ble revet på 1980-tallet) er det eneste stedet fra Maridalsvannet til Vaterland hvor turveien ikke er trappefri. Det må reguleringsmessig legges til rette for at disse to manglende partiene av turveien kan komme på plass i forbindelse med opparbeidelsen av "Bypark Nedre Foss".

Beboergruppa vil anbefale at man velger en løsning for turveiundergangen under Nordre gate å la den som ble valgt for turveiundergangen under Treschows gate (ferdigstilt i 2007), siden det å legge turveien under selve brua, dvs. ute i Akerselva, slik en har gjort under Vøyenbrua, er mindre egnet ved Grünerbrua grunnet vanskeligere stigningsforhold.

Videre nordover bør turveien ledes mellom studentsiloen og restene etter damanlegget i Akerselva. Det er ønskelig at turveien legges så lavt som mulig i terrenget og helt ut mot elva. Ved å la turveien stige jevnt fra kote 9–10 ved demningen til kote 12,5–13,0 sør for Kubabrua sikrer en at stigningen blir mindre enn 1 : 20 på hele partiet langs Marselis' gate 24 og 26.

Restaurering av damanlegget

Fremføringen av turveien bør skje uten eller med helt minimale inngrep i restene etter damanlegget i Akerselva. For å få en god (elvenær) og tilstrekkelig dyptliggende trasé for turveien vil vi likevel anbefale at det ca. 110 cm lange og ca. 20 cm brede utstikkende betongelementet på østsiden av demningen fjernes. Jf. også at dette partiet er svært trangt på grunn av eksisterende betongtrapp ned langs siloen (trappa må legges om i nedre del, og bør etter vårt syn aller helst erstattes av en ny og smalere trapp med en litt annen tilkobling til turveien langs elva).

Damanlegget ble i sin tid båndlagt for bevaring i kommunedelplanen for Akerselva Miljøpark, uten at dette reguleringsmessig er fulgt opp siden. Damanlegget er, ved siden av siloen, et av de få gjenværende kulturhistoriske elementene som vitner om møllevirksomheten ved Nedre Foss. Vi anbefaler sterkt en restaurering av hovedelementene i damanlegget, herunder den langsgående terskelen midt i elva. For å sikre fortsatt god fremkommelighet for fisken i elva anbefaler vi at den tidligere skrå terskelen over til vestsiden av Akerselva ikke restaureres. På dette stedet er det for øvrig en flott, naturlig terskel i elva, om enn av mindre dimensjoner enn damanleggets terskel i sin tid hadde.

Langs østbredden av elva bør det etableres en støttemur mot turveien. Denne kan fysisk skilles fra selve demningen dersom Byantikvaren skulle ønske det, men vi anbefaler at muren integreres i det restaurerte damanlegget som den ene sideveggen i damanlegget.

Kubaparkens utvidelse mot sør

Kjelleren etter den tidligere elvegården Marselis' gate 26 bør sjaktes ut til et stort amfi i forlengelsen av Kubaparken lenger nord. Amfiet bør sjaktes litt dypere enn dagens Kubapark, jf. at elva faller en god del på strekningen fra Kubabrua ned mot Grüners gate. Grunnmuren etter bygården, som er i ferd med å vaskes ut av elva, bør rives slik at turveien kan legges lavt i forhold til elva og helt ute ved elvebredden. Turveien bør legges noe nærmere Akerselva og ca. én meter dypere enn den ligger i dag ved bunnen av tretrappa opp til Marselis' gate.

For å få en god bredde på den utvidete Kubaparken, bør Marselis' gate innsnevres til samme bredde i søndre del av gata som den i dag har i nordre del. Dermed strammes samtidig elverommet opp og gis en god avslutning mot det flotte vegglivet langs Marselis' gate.

Vennlig hilsen
Grünerløkka beboergruppe for
Akerselva som miljøpark


Are Eriksen

Norconsult AS v/Heidi Jensen
Vestfjordgaten 4
1338 SANDVIKA

Oslo, 29/10/2009

INNSPILL I FORBINDELSE MED IGANGSETTING AV REGULERINGSARBEID FOR NEDRE FOSS.

Vi viser til deres brev av 29. september (ref: 5011554) vedrørende igangsetting av reguleringsarbeid for Nedre Foss på Grünerløkka i Oslo.

Vedlagt følger foreløpig prosjektnotat vedrørende etterbruk av Bellonas nåværende kontorlokaler i Nedre Foss Gård. Vi gjør oppmerksomme på at dette er et prosjekt som fortsatt befinner seg på skissestadiet, og at det derfor ikke må trekkes for bastante konklusjoner på grunnlag av dette. Samtidig er det viktig at det i forbindelse med detaljreguleringen av området ikke blir tatt grep som blokkerer for en slik etterbruk av bygningen som her er skissert. I den forbindelsen viser vi til brev fra Bellonahuset AS datert 27/10 2009 der det blant annet påpekes hvilke områder som bør ha en reguleringsstatus som åpner for eventuell uteservering (bevertning) og lignende.

Videre påpeker vi at dette prosjektnotatet er å regne som et internt arbeidsdokument hos oss, og at vi derfor må be om at dette ikke distribueres videre uten vårt uttrykkelige samtykke.

Avslutningsvis vil vi be om at det i detaljreguleringen tas med at det skal kunne tilrettelegges for opprettelsen av en ladestasjon for miljøbiler (el- og hydrogenbiler) på den lille plassen mellom det nåværende porthuset og Nordre gate – dvs utenfor inngangen til parken, vest for dagens innkjørsel (mellom kjøreporten og elven). Bellona stiller gjerne opp og diskuterer hvordan dette kan gjøres i praksis dersom Norconsult ønsker det.

Med vennlig hilsen



Dag K. Hotvedt

Norconsult AS
Vestfjordgaten 4

1338 SANDVIKA

Att.: Heidi Jensen

Norconsult AS
29 OCT. 2009

Oslo, 27.10.2009

INNSPILL I FORBINDELSE MED IGANGSETTING AV REGULERINGSARBEID FOR NEDRE FOSS.

Vi viser til deres brev av 29. september (ref: 5011554) vedrørende igangsetting av reguleringsarbeid for Nedre Foss på Grünerløkka i Oslo.

Som eier av eiendommen Nedre Foss Gård, gnr. 228 bnr. 643, ber Bellonahuset AS om at det i forbindelse med reguleringsarbeidet tas hensyn til følgende forhold:

- Det eksisterer en tinglyst heftelse på gnr. 228 bnr. 21 fra 09.09.1991 som gir eier av gnr 228 bnr 643 bruksrett til eksisterende kjørbar atkomstvei over gnr. 228 bnr. 21 fram til Nordre gate 2.
- Likeledes har eier av gnr. 228 bnr. 643 rett til bruk av eksisterende vann- og avløpsanlegg over gnr. 228 bnr. 21 samt rett til atkomst for reparasjoner og vedlikehold.

Bellonahuset AS vil anføre at begge disse heftelsene på gnr. 228 bnr. 21 er nødvendige forutsetninger for enhver fremtidig bruk av eiendommen gnr. 228 bnr. 643, og forutsetter derfor at det tas tilbørlig hensyn til disse rettighetene i forbindelse med reguleringsarbeidet.

Videre ønsker vi å anføre følgende:

- I eksisterende reguleringsplan er det ikke samsvar mellom eiendomsgrensen for gnr. 228 bnr. 643 og eiendommens reguleringsstatus. Blant annet er en del av forhagen med oppkjørsel til Nedre Foss Gård og en bevaringsverdig gammel jernport – begge deler viktige historiske og identitetsskapende trekk ved eiendommen – regulert til friområde, mens et asfaltert område vest, nord og øst for bygningen, og en bratt skråning mellom bygningen og den nåværende parken "Grünerhagen" er regulert som "Hensynsområde" (tidligere "Spesialområde: Bevaring"). Dette misforholdet bør justeres i forbindelse med detaljreguleringen av området.

- I området nord og øst for eksisterende bygning har det ifølge tilgjengelige kart og tegninger tidligere eksistert en bygningsdel som i dag er borte. Bellonahuset AS mener det i fremtiden kan være av interesse å se på muligheten for å gjenoppbygge denne bygningsdelen. Pr. i dag foreligger det ikke noen kilder til hvordan denne var utformet utover beliggenhet og utstrekning. Følgelig vil det bli vanskelig å gjenskape denne fløyen nøyaktig slik den en gang har vært, men det burde være mulig å etablere et tilbygg som harmonerer med den øvrige bygningsmassen og dermed også gjensker det bygningsmessige uttrykket som bygningen tidligere hadde. På bakgrunn av det forannevnte bør denne delen av eiendommen ikke reguleres slik at det blokkerer for denne muligheten.
- I sammenheng med etableringen av Bypark Nedre Foss ønsker Bellonahuset AS å åpne deler av bygget for publikum. Dette vil blant annet kunne skje gjennom etablering av en bevertningsbedrift i bygningen, med mulighet for uteservering på egen eiendom og – så sant Oslo Kommune v/friluftsetaten finner at det er formålstjenelig sett i forhold til parkens profil og de effekter en ellers tar sikte på å oppnå for byen og lokalmiljøet med parketableringen – på leid kommunal grunn som grenser til eiendommen. Avhengig av hvor i bygningen en eventuell bevertningsvirksomhet skal etableres vil både bygningens indre gårdsrom, forhaven sør for bygget og arealet langs bygningens vestsida være aktuelle som områder for uteservering. Det sistnevnte tilfellet – arealet langs bygningens vestsida – er sannsynligvis det best egnede og mest attraktive rent beliggenhetsmessig, men samtidig sterkt begrenset av eiendommens grense mot parken. Det er derfor viktig å merke seg at en del av det parkområdet som grenser opp mot dette arealet bør gis en reguleringsstatus som muliggjør en noe større uteservering enn hva det er plass til på det arealet som tilhører gnr. 228 bnr. 643.

Bellonahuset AS er for øvrig svært glad for at etableringen av en bypark på Nedre Foss nå ser ut til å bli en realitet, og ønsker med disse innspillene å sikre at både vi og eventuelle framtidige eiere av gnr. 228 bnr. 643 skal være best mulig i stand til å bidra med sitt til at parken blir et populært og attraktivt område i byen. Følgelig står vi til Norconsults rådighet dersom det skulle være behov for en befarings og/eller ytterligere opplysninger eller avklaringen i anledning noen av disse innspillene.

Med vennlig hilsen
for Bellonahuset AS
v/Victoria Eiendom AS

Lars Flatla
Økonomidirektør

Oslo 27.10.90

Til

Norconsult AS
v/ Heidi Jensen
Vestfjordgaten 4
1338 Sandvika
heidi.jensen@noconsult.com

Fra

Styret i Borettslaget Fossveien 5/7
v/ Tine Hegli
Fossveien 7
0551 Oslo

Innspill til reguleringsplan for Nedre Foss, Grünerløkka

Vi ser med stor entusiasme på planen for Nedre Foss og ser frem til hva det nye grøntdraget med broforbindelser over Akerselva vil genere av aktivitet i denne delen av byen.

Vårt innspill til planen omhandler Ballplassen - pr. idag er det mest benyttede friluftsområdet i Grünerløkka bydel. Vi ønsker å sikre at ballplassen fremstår som del av en helhet i det opparbeidede friluftsområdet og på den måten øke samspillet mellom den urbane situasjon på Olaf Ryes plass, beboere i området, elva og parken (side 9 i forprosjektesmaterialet). Skal ballplassen ses i denne sammenhengen vil den måtte innlemmes i beplantnings- og møbleringsplan, samt vedlikeholdsplan for området sett under ett. Å knytte ballplassens sørlige del til vest - østaksen i Sofienberggate vil skape en god forbindelse mellom bystrukturen og parken.

Forslag til tiltak

Beplantning / vedlikehold av trær:

- Trerekker mot siloen - trenger vedlikehold/beskjæring - legger plassen i skyggen.
- Trekkene i Grünersgate og Fossveien - står i en grønn "rabatt" på fortauet og er ikke med i regulert område. Trær og underlag mangler vedlikehold og danner ikke en verdig inngang til den planlagt vest - øst aksene ned mot parken og elva den.

Møblering:

- Møblering med benker, belysning, søppelbøtter i tråd med øvrige parkarealer.

Nye gjerder / porter:

- Gjerder og porter mot Fossveien og Grünersgate er svært slitne og trenger ved-



Akse Sofienberggate mot Akerselva



Akse Grünersgate mot Akerselva

12
12

likehold. Omrammingen av ballplassen gir pr i dag et negativt helhetsinntrykk.

Ny bruk av ballplassens sørende mot parken (Akebakken):

- Foreslår en bedre estetisk knytning til parken og en annen bruksmessig utnyttelse av ballplassens sørige ende mot Akebakken (akse vest - øst i Sofienbargate). Grusbane med gjerde kunne vært byttet ut med ballbinge samt en utvidelse av eksisterende lekeplass på parksiden. Dette ville gitt en god sammenheng mellom delområdene og dannet en fin inngang til friluftsområdet fra bygatene.

Dagens bruk av området

Ballplassen som byrom

Ballplassen har en "broget" historie som åsted for gjenger og narkotikaomsetning og har ikke alltid vært et trygt sted og oppholde seg for barn og unge. Området er innhugnet med høye gjerder - både pga av sikkerhet og pga ballspill - og har i alt tre innganger. Siste opprydding ble foretatt da høyt buskas ble fjernet og nytt gjerde mot parken i sør (Akebakken) satt opp. Også etableringen av kafe på hjørnet Grünersgate/Fossveien har vært med å trekke flere barnefamilier til ballplassen på ettermiddags- og helgetid.

I dag er ballplassen hovedsaklig benyttet av barn og unge til sport og lek og framstår som trygg. Vedlikeholdet står desverre ikke i stil med bruken og både trær, gjerder og møbler fremstår som nedslitt. Dette igjen generer forfall, og kan medføre at problematisk aktivitet kan fort ta over.

Gang- og sykkeltrafikk akse vest - øst

Ballplassen ligger på bynivå og vil danne forgrunn for den planlagte landskapsbearbeidningen nedover mot elva i aksens vest - øst fra Olaf Ryes plass. Denne aksens anser vi som like viktig for å trekke folk ned mot parken og broforbindelsen som gangstien langs elveløpet. Bildene til høyre viser dagens situasjon sett fra Sofienberggata og Grünersgate.

Gang- og sykkeltrafikk diagonalt over ballplassen

Det er mye gang og sykkeltrafikk diagonalt over plassen mellom inngangen i nord og gangstien som leder over mot broa på Kuba, og de to inngangene i øst/sørøst. Dette er det ikke tilrettelagt for men korteste linje er stadig den beste!

Ballplassen som aktivitetsområde

Vi som bor i Fossveien har et nært forhold til ballplassen og god oversikt over hvordan den benyttes av bydelens innbyggere. Plassen er særdeles mye i bruk - over alle årstider - selv om skøytebaneprosjektet vinterstid ikke klarer seg så godt med



Lekeplass og grusbane på sørenden mot parken (Akebakken)



Trerekke i Fossveien og inngang til grusbanen i sørøstlig hjørne

de milde vintrene. Ballplassen er todelt med basketballbaner i nordre del og en liten fotballbane (grus) i søndre del. Disse er adskilt med et lavt gjerde. I tillegg er det et grøntområde med plen og bordtennisbord opp mot siloen og Grünersgate.

De som bruker ballplassen

Ballplassen (samlebetegnelse for området innenfor gjerdet) har et rikelig utvalg med brukergrupper - vi nevner noen her:

- Basketball - både barn, ungdom, studenter, voksne samt klubblag er tilstede fra tidlig til sent.
- Fotball - fortrinnsvis barn da banen har ukurrannte mål for regulert lagspill, samtig er den for stor for barna.
- Skating - mest ungdom. Mangler ramper men brukerne "bygger" forskjellige varianter av løse materialer/plater/utemøbler som bringes inn på området.
- Skoleklasser benytter plassen formiddagstid til fotball slåball o.l.
- Sykling - barn på tohjulinger/sparkesykler som er for unge til å være på hjul i trafikken bruker den asfalterte delen.
- Rulleskøyter - barn og unge - samt et utvalg som "trikser".
- Ungdomarrangente/Musikkarrangement i regi av basketballforeninger.
- Diverse opphold av mer tilfeldig - og ikke alltid så heldig - karakter som desverre har sørget for at tribuner til å sitte på tilstedighet går i stykker og etterhvert er blitt fjernet (brukt som skateramp materiale ...).

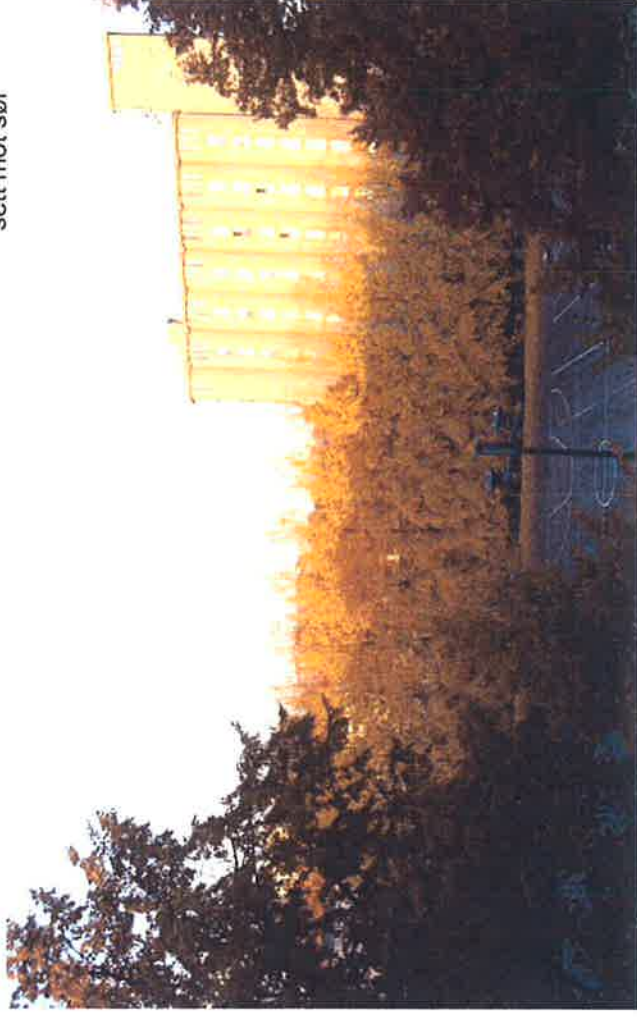
Håper disse innspillene kommer til nytte i den videre planleggingen.

Med vennlig hilsen

Tine Hegli



Basketballbanen
sett mot sør



Basketballbanens trekke på vestsiden

25
Sag

Sameiet Marselis' gate 27
v/ Elisabeth Rølland
Marselis' gate 27B
0551 Oslo

Norconsult AS
30 OKT. 2009

13
1473

Norconsult AS
v/ Heidi Jensen
Vestfjordgaten 4
1338 Sandvika

Grünerløkka, 26. oktober 2009

NEDRE FOSS – IGANGSETTING AV REGULERINGSARBEID

Det vises til brev av 29. september 2009 der Sameiet Marselis' gate 27 varsles om igangsetting av detaljregulering for Nedre Foss.

Vi er svært glad for at planområdet ved 2. gangs varsel er utvidet til å omfatte hele Kubaparken, og at deler "av gjeldende reguleringsplans byggeområde, offentlig trafikkområde (herunder del av Marselis' gate) [...] vil bli vurdert foreslått omregulert til grønnstruktur". Vi viser i den forbindelse til at 5 000 beboere på Grünerløkka i 1987 skrev under på et opprop om at hele Nedre Foss-området må omreguleres til friområde/park, og at Oslo bystyre høsten 1992 enstemmig gikk inn for det samme da bystyret tok stilling til Miljøverndepartementets forslag til reguleringsplan for Nedre Foss-området.

Da kommunen i 1986 eksproprierer og deretter rev elvegården Marselis' gate 26, ble det vist til at dette ville gjøre det mulig å etablere turvei langs Akerselva på "den eneste biten av elveløpet fra Vaterland bro til Spikerverket som ikke har forbindelse langs bredden". Men i stedet for å opparbeide turveien langs elva, ble kjelleren etter Marselis' gate 26 fylt igjen og eiendommen planert i nivå med Marselis' gate. Siden har tomta ligget som et ubrukelig restareal uten tilknytning til Kubaparken.

Ved utarbeidelsen av parkplanen for Kuba-området i 1996 ba beboerne og bydelen om at Marselis' gate 26 ble inkludert i parkplanen slik at turveien kunne opparbeides også langs dette partiet av Akerselva. Friluftsetaten viste da til at partiet over Marselis' gate 26 vil bli opparbeidet parkmessig i forbindelse med parkplanen for Nedre Foss.

Grünerløkka beboergruppe for Akerselva som miljøpark (som mange av sameiets beboere opp gjennom årene har vært aktive i) utarbeidet i 1996 et forslag til hvordan partiet over Marselis' gate 26 kunne opparbeides, med redusert gatebredde også i søndre del av Marselis' gate, utsjakking av et amfi mellom Marselis' gate og Akerselva og turvei langs østbredden av elva. Hovedelementene i beboergruppas forslag ble innarbeidet i

Friluftsetatens prosjektkatalog "Akerselva Miljøpark" i 2003. Det er nå på høy tid at det virkelig gjøres noe med partiet over Marselis' gate 26.

Sameiet Marselis' gate 27 vil sterkt anbefale at gatebredden reduseres i søndre del av Marselis' gate, slik at denne delen av gata får samme bredde som nordre del av Marselis' gate, selv om dette fører til et tap av 7-8 parkeringsplasser for biler. Forhåpentligvis kan disse plassene kompenseres andre steder i nærområdet slik at parkeringssituasjonen for beboerne ikke forverres (jf. bl.a. tidligere forslag om parkeringshus under Kuba-ringen og parkeringshuset som skal bygges i nordre del av Vulkan-området), men det å snevre inn søndre del av Marselis' gate oppfattes som så viktig at det uansett bør gjøres.

Partiet langs Marselis' gate er i dag svært utflytende og bør strammes opp i form av redusert gatebredde i sør og ved å forlenge beplantningsbeltet langs vestsiden av gatas nordre del sørover. Asfalten i veibanen bør få en avgrensning mot vest (mot beplantningsbeltet), f.eks. i form av kantsten. På denne måten får man en veldefinert grense mellom friområdet og Marselis' gate / fasaderekken langs gata.

Sjakter en samtidig ut et amfi i partiet over Marselis' gate 26, vil den svært attraktive og mye brukte Kubaparken (sør for Bergverksgata og vest for nordre del av Marselis' gate) kunne utvides sørover til Grüners gate. I forbindelse med utsjaktingen fjernes samtidig alle bjørketrærne som har vært en sann plage for pollenallergikerne i nærområdet. Med innsnevringen av Marselis' gate vil parken få tilstrekkelig bredde til at den virkelig blir en verdifull utvidelse av dagens Kubapark. Det er viktig at det sjaktes så dypt at den søndre delen av Kubaparken blir liggende minst like lavt i terrenget som den nordre delen av Kubaparken. Dermed sikres visuell nærkontakt med Akerselva for folk som ønsker å sole seg i den søndre delen av parken.

Samtidig kan turveien langs Akerselva legges så lavt i terrenget at det ikke blir nødvendig med gjerde mot elva langs turveien. Turveien (og den søndre delen av Kubaparken) bør følgelig ikke legges høyere i forhold til Akerselva enn den i dag ligger på østbredden av elva rett nedenfor Kubabrua. For å få til dette bør grunnmuren etter Marselis' gate 26 fjernes. Den er allerede i dårlig forfatning og er i ferd med å bli vasket ut av elva.

Turveien bør følge elvebredden sørover og legges mellom studentsiloen og restene etter demningen i Akerselva. Turveien bør falle jevnt slik at den kan få universell utforming, og dermed benyttes av alle brukergrupper. Turveien bør ha samme bredde og kantsettes på samme måte i dette partiet som på østbredden av elva rett nedenfor Kubabrua.

Dagens tretrapp fra turveien opp til Marselis' gate bør erstattes av ei ny trapp omtrent på samme sted. Trappa bør gå rett opp i Marselis' gate der avstanden mellom Akerselva og gata er minst, dvs. ved Marselis' gate 29.

I forlengelsen av trappa bør det etableres fotgjengerovergang over til fortauet på østsiden av Marselis' gate. Trappa ned langs vestsiden av kornsiloen bør samtidig legges noe om (og kan med fordel gjøres smalere), i det minste i nedre del, for å kunne føre fram turveien langs Akerselva mellom studentsiloen og demningen i elva.

Sameiet Marselis' gate 27 ber om at reguleringsplanen for planområdet utformes slik at det blir mulig å realisere den løsningen vi har skissert ovenfor.

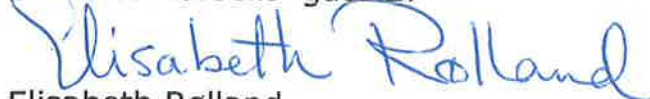
Ved prioriteringen av eventuelt knappe midler til opparbeidelse av planområdet, vil vi anbefale at utvidelsen av Kubaparken mot sør settes øverst på prioriteringslista sammen med en universelt utformet turvei langs østbredden av Akerselva.

Reguleringsmessig bør det samtidig legges til rette for en planfri kryssing for turveien (i form av undergang) ved Grünerbrua / Nordre gate, men midler til å etablere denne undergangen kan om nødvendig fremskaffes på et senere tidspunkt.

Sameiet Marselis' gate 27 ser mange positive elementer i Norconsults vinnerforslag "Flyt". Vi etterlyser imidlertid en rekonstruksjon av 1700-tallets barokkhage i parkplanen. Det vises i den forbindelse til at Byantikvaren allerede i 1984 tok til orde for en restaurering av det gamle hageanlegget, og at det i § 3 i de statlige reguleringsbestemmelsene for Nedre Foss-området (vedtatt av Miljøverndepartementet i 1993) heter: "En gjenskaping av 1700-tallets barokkhage kan opparbeides på sydsiden av Nedre Foss gård."

Vennlig hilsen

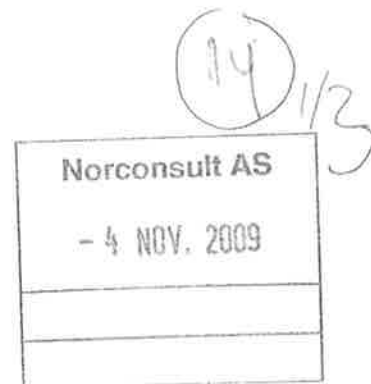
Sameiet Marselis' gate 27



Elisabeth Rølland
styreleder

Miljøforeningen Akerselvas Venner
Postboks 4492 Nydalen
0403 Oslo

Norconsult AS
v/ Heidi Jensen
Vestfjordgata 4
1338 Sandvika



Deres ref.: 5011554

Oslo, 28. oktober 2009

MERKNAD TIL 2. GANGS VARSEL OM PLANOPPSTART FOR NEDRE FOSS

Det vises til brev av 29. september 2009 med fornyet varsel om igangsetting av reguleringsarbeid for Nedre Foss-området ved Akerselva.

Miljøforeningen Akerselvas Venner oppfatter Nedre Foss-området som et helt sentralt element i utviklingen av Akerselva Miljøpark. Opparbeidelsen av området har latt vente på seg, jf. at Miljøverndepartementet allerede i 1993 regulerte mesteparten av Nedre Foss-området til friområde. Mye av forklaringen på at det har tatt tid, er alle rundene i rettsapparatet (helt til Høyesterett) og problematikken knyttet til ekspropriasjon av området. Det er derfor svært gledelig at en nå kan ta fatt på detaljreguleringen av området og opparbeidelsen av arealene.

For Miljøforeningen Akerselvas Venner er det en overordnet målsetting å sikre en god turveiforbindelse langs Akerselva fra Maridalsvannet til fjorden. Over partiet ved Nedre Foss bør det reguleringsmessig legges til rette for, prosjekteres og opparbeides en sammenhengende, trappefri og planfri turveiforbindelse med universell utforming langs Akerselvas østbredd fra sørsiden av Grünerbrua til Kubabrua.

Etter at turveiundergangen under Treschows gate ble ferdigstilt i 2007, er Nordre gate ved Grünerbrua det eneste stedet fra Vaterland til Nydalen hvor turveien langs Akerselva må krysse en trafikkert bilvei. Det er på høy tid at det etableres planfri kryssing her, jf. at kommunedelplanen for Akerselva Miljøpark (vedtatt i 1990) legger opp til "planfri fotgjengerpassasje ved Grüner bro", og at undergangen ble lagt inn på alle perspektiv- og illustrasjonsskissene til den statlige reguleringsplanen for området.

Like presserende er det å få etablert en god turveiforbindelse langs elvebredden på partiet forbi Marselis' gate 26 (tomta etter elvegården som ble revet vinteren 1986/87) og Marselis' gate 24 (studentsiloen). Turveien fra Kuba og videre nedover langs Akerselva ender i dag etter ca. 60 m i ei bratt tretrapp (opp til Marselis' gate) som ikke kan forseres med sykkel, rullestol eller barnevogn. Dette er det eneste stedet fra Maridalsvannet til Vaterland hvor turveien langs Akerselva ikke er trappefri. Fra hjørnet av Marselis' gate og Grüners gate (fra inngangspartiet til studentsiloen) går det ei ny trapp de ca. åtte høydemeterne ned til gang- og sykkelveien videre sørover mellom studentsiloen og Akerselva. Ved å opparbeide det gjenstående partiet på

ca. 80 m mellom bunnen av de to trappene vil en kunne få en trappefri turvei med universell utforming på strekningen.

Da Studentsamskipnaden i Oslo (SiO) fikk tilsagn fra Oslo kommune v/ Bolig- og eiendomsetaten om 7,5 mill kr til kjøp og ombygging av siloen til studentboliger, stilte etaten i brev av 25. august 2000 til SiO blant annet følgende vilkår for tilskuddet:

SiO skal opparbeide en offentlig turvei/gangvei mellom Akerselvas østlige bredd og siloens vestsida. Dersom dette er mulig skal denne turveien være trappefri. Gangveien skal knytte seg til eksisterende turveinett langs Akerselva miljøpark ved Marselis' gate og ny adkomstvei til siloen fra syd over Nedre Foss gård. [...] Gangforbindelsen skal sees i sammenheng med turveinettet langs Akerselva.

Resultatet ble dessverre dagens brede og bratte betongtrapp de åtte høydemeterne fra demningen i Akerselva opp til siloens inngangsparti. Denne trappa bør nå rives, og eventuelt erstattes av ei smalere trapp, slik at turveien kan føres fram langs Akerselvas østbredd mellom damanlegget i elva og studentsiloen. Alternativt kan den nedre delen av dagens trapp legges om for å sikre fremføringen av turveien. Med de vilkårene som ble stilt for tilskuddet til SiO i 2000, kan vi vanskelig tenke oss at SiO vil motsette seg en slik løsning.

Siden turveien sørfra langs vestsiden av siloen ikke bør bli brattere enn den er i dag, bør turveien ved selve demningen ikke legges høyere i terrenget enn det nivået bunnen av betongtrappa i dag befinner seg på. Turveien bør med andre ord legges minst 1,6–1,7 m lavere enn betongdekket på demningen. Dagens betongsåle for turveien langs siloen bør for øvrig erstattes av asfaltbelegg med kantstein for å gjøre turveiforbindelsen leselig for gående og syklister, jf. at dette materialet brukes på turveien i tilstøtende områder.

Damanlegget i Akerselva bør restaureres ved å bygge opp igjen den langsgående terskelen midt elva (gjørne med horisontalt liggende tømmerstokker) og etablere en støttemur langs bredden mot turveien. Dette gir en dam på ca. 8 x 30 m som kan brukes som badedam (vanndybden blir 1,5–2 m) når vannkvaliteten i elva blir noe bedre. Dersom Byantikvaren skulle ønske det, kan støttemuren eventuelt fysisk atskilles fra selve demningen. Støttemuren kan samtidig fungere som sikkerhetsmur for gående og syklende på turveien, idet murens overkant vil ligge minst 1,6–1,7 m høyere enn turveien ved selve demningen og snaut 0,5 m høyere enn turveien der muren slutter ca. 30 m lenger nord, jf. at turveien bør stige slakt med en stigning som ikke overstiger 1 : 20 i dette partiet. Også videre opp mot Kubabrua bør turveien få samme gode stigningsforhold og tilfredsstillende kravet om universell utforming.

Ovenfor den restaurerte demningen skulle det ikke være behov for å sikre turveien med støttemur eller gjerde, jf. at turveien vil bli liggende relativt lavt i forhold til elva, dvs. like lavt i forhold til Akerselva som den i dag ligger i partiet rett ovenfor og nedenfor Kubabrua.

Partiet under den tidligere elvegården Marselis' gate 26 bør sjaktes ut og opparbeides som en utvidelse av Kubaparken mot sør. I den forbindelse bør den gamle grunnmuren ut mot Akerselva fjernes slik at turveien kan legges tilstrekkelig

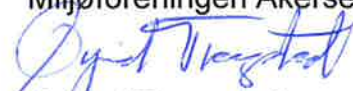
dypt i dette partiet. Eiendommen Marselis' gate 26 bør sjaktes ut minst like dypt som dagens Kubapark mot nord, og gjerne enda litt dypere, jf. at elva her ligger en del lavere enn oppe ved Kubabrua. For å få god bredde på parken og stramme opp partiet langs Marselis' gate bør gatebredden i søndre del av Marselis' gate reduseres til samme bredde som gata har i nordre del, jf. Friluftsetatens forslag om dette i prosjektkatalogen "Akerselva Miljøpark" fra 2003.

Miljøforeningen Akerselvas Venner støtter med andre ord tanken om å omregulere "del av Marselis' gate" til grønnstruktur. At offentlig/privat parkeringsanlegg og deler av gjeldende reguleringsplans byggeområde foreslås omregulert til grønnstruktur, har også vår fulle støtte. Alt som i dag er regulert til byggeområde innenfor det aktuelle planområdet, med unntak av barnehagen og partiet studentsiloen står på, bør omreguleres til grønnstruktur.

Vi vil komme tilbake med nærmere kommentarer til Norconsults utkast av oktober 2009 til forprosjekt for "Bypark Nedre Foss" i eget brev til Friluftsetaten.

Vennlig hilsen

Miljøforeningen Akerselvas Venner



Øyvind Traagstad

e-post mottatt 2009.11.09

INNSPILL TIL REGULERINGSPLAN NEDRE FOSS, GRÜNERLØKKA

Bergverksgaten 6 Borettslag er nærmeste nabo til Cuba-parken, på østsiden av Akerselva. Borettslaget har 35 boenheter. Størsteparten av leilighetene er store (4-roms) leiligheter, bebodd av barnefamilier (se avmerking på vedlagte kart).

Det er flere ganger i året store arrangement i parken; bl.a. "17. mai for alle" og "Musikkfest Oslo". I godt sommervær, er det ellers masse mennesker som koser seg i parken. Vi bor midt i byen, og dermed både aksepterer - og liker vi selvfølgelig at det er aktivitet rundt oss. Det blir imidlertid vel mye støy og trafikk til tider.

Det vi absolutt ikke setter pris på, er at vårt borettslags hage / uteområder brukes som toalett for parkens besøkende. Særlig ved de store arrangementene, føler vi det svært ubehagelig at en masse mennesker gjør fra seg sitt fornødende foran øynene våre. Det er veldig negativt for trivselen ved opphold ute sommerstid.

Våre innspill i planprosessen:

1. Vi ber om at om at det tas hensyn til tilstrekkelig avskjerming av vårt borettslag (med evt. fysisk sperre), slik at vi slipper den belastning som beskrevet over.
2. Vi ber om at gangtrafikken blir ledet lengst mulig bort fra vår blokks syd - vestlige fasade, som er borettslagets oppholdssone (terrasser og balkonger).
3. Vi ber om at det blir lagt til rette for at besøkende i parken kan bli gitt et tilstrekkelig toalettilbud - særlig ved større arrangementer.

Med vennlig hilsen

Willy Kvam
Styreleder Bergverksgaten 6 BRL

Tel.: 33 09 90 60 / 90 99 62 72

E-post: wk@hobb.no



Elisabeth Rølland
Marselis' gate 27B
0551 Oslo
E-post: elisabeth.rolland@hotmail.com

Norconsult AS
v/ Heidi Jensen
Vestfjordgaten 4
1338 Sandvika

Grünerløkka, 29. oktober 2009

KOMMENTARER TIL REGULERINGSPLAN FOR NEDRE FOSS – BILPARKERING

Jeg ønsker å komme med noen korte kommentarer til mulighetene for parkering innenfor planområdet.

Så vidt jeg forstår er grunnen under ballbanen satt av til parkeringskjeller/hus i gjeldende reguleringsplan. Jeg synes man skal opprettholde denne slik at det vil være mulig en gang i fremtiden å bygge dette uten omregulering.

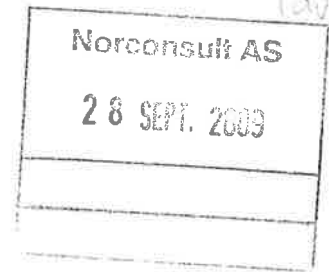
Muligheten for å finne gateparkering på Grünerløkka har gradvis blitt forverret de siste årene. Allerede i dag omsettes plasser i parkeringshus i området for 200-300.000 kroner. Det kan derfor hende at det vil bli et kommersielt grunnlag for å bygge ut ballbanen.

En mulighet for nedkjøring til parkeringskjelleren er å utvide Marselis' gate syddover langs ballbanen der turstien går i dag. Samtidig kan man gjøre gaten så bred at det blir plass til gateparkering på skrå. Ved et samarbeid med eieren av studentsiloen, SIO, kan denne gaten erstatte den private nedkjørselen SIO har i dag til sin parkeringsplass. Eventuelt kan SIO gi avkall på sin parkeringsplass i den attraktive solskråningen mot gjenytelser i form av reserverte plasser langs den nye gata eller i parkeringsanlegget. Siden hovedtraseen for turveien vil gå langs Akerselva i fremtiden, blir turveien langs ballbanen ikke like viktig og man kan forsvare at den vil gå i en lite trafikkert gate.

Vennlig hilsen

Elisabeth Rølland
Seksjonseier i sameiet Marselis' gate 27

Steinar Folgerø
Omsensgt 12 oppg 1
0478 Torshov



Norconsult
v/Heidi Jensen
Vestfjordgaten 4
1338 SANDVIKA

Oslo, 23. september 2009

PLANARBEID FOR NEDRE FOSS (GÅRD-OMRÅDET)

Det vises til kunngjøring i Aftenposten 4. september 2009.

Bakgrunnen for mitt engasjement

Som vandrer langs Akerselva i over 30 år, har jeg med glede fulgt med på og opplevd opprettelsen og utbyggingen av Akerselva miljøpark. Jeg har også med sorg sett den ødeleggelsen av miljøparken som har skjedd de siste 10 – 15 åra.

Jeg ønsker derfor å ta la min stemme høres i et forsøk på å hindre ytterligere ødeleggelse.

Forslag

Saken gjelder Nedre Foss gård-området på Nedre Foss.

Jeg har 3 konkrete forslag, samt en generell bemerkning.

- 1) Det anlegges en gangvei langs elvebredden fra Nedre Foss foss til Grünerbrua.
- 2) Det planlegges en gangbro over til Vulkan like nedenfor Nedre Foss foss.
- 3) Det planlegges en gangvei under Grünerbrua til Grünerløkka

Videre håper jeg at området ikke bygges i stykker slik det har skjedd andre steder ved Akerselva (Jerusalem på Lilleborg, Kunsthøgskolen på Øvre Foss gård-området, Nedre Lillo (Nydalsbyen), parkeringsplassen mellom student-siloen og Nedre Foss gård, etc).

(17)
2 av 2

Bakgrunn for forslagene

1) Gangveien

En gangvei lang elvebredden vil skjerme mot utbygging ut i elva.

Jeg håper at området innenfor gangveien holdes åpent, slik at gangveien ikke blir en korridor langs elva, men en avgrensning av et åpent, flatt parkområde.

2) Gangbru over til Vulkan

Den spissrotgangen som nå er mellom elva (Nedre Foss foss) og studentsiloen er ikke særlig vandringsvennlig. Jeg ser derfor for meg en gangvei på vestsida av Akerselva fra Nedre (Schultze)haugen v/Cuba bru og ned langs fossen til Vulkan.

3) Gangvei under Grünerbrua til Grünerløkka

Jeg ser for meg en gangbru under Grünerbrua over til Grünerløkka, på samme måte som for gangbruene under Nybrua, Ankerbrua, Sannerbrua, Vøyenbrua o s v.

Med vennlig hilsen

Steinar Folgerø

Steinar Folgerø

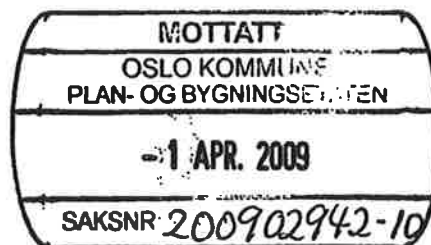
SAMRÅDSINNSPILL

1. Bydel Grünerløkka	2009.03.30
2. Byantikvaren	2009.04.20
3. Hafslund Nett	2009.03.31
4. Omsorgsbygg	2009.04.15
5. Vann- og avløpsetaten	2009.04.15
6. Trafikketaten	2009.04.01
7. Ruter AS	2009.03.31
8. Oslo havnevesen	2009.03.27
9. Gravferdsetaten	2009.03.27
10. Renovasjonsetaten	2009.04.01
11. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	2009.04.02
12. Samferdselsetaten	2009.04.15



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

1



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
0102 OSLO

Deres ref:
200902942-4

Vår ref (saksnr):
200900470-2

Saksbeh:
Thea M Storeheier, 23 42 26 53

Dato: 30.03.2009

Arkivkode:
513

MARSELIS GATE 15 - INVITASJON TIL INNSPILL FRA BYDELEN, OMRÅDE- OG PROSSAVKLARING

Det vises til invitasjon til innspill vedrørende Marselisgt. 15, saks- og dokumentnummer 200902942-1.

Bydel Grünerløkka har følgende bemerkning: som plantegningene viser ligger det allerede en eksisterende barnehage innenfor området og det forutsettes at dennes eksistens blir opprettholdt.

Med hilsen

Heidi Larssen
bydelsdirektør

Øyvind Henriksen
avdelingssjef oppvekst

Godkjent og ekspedert elektronisk.

Kopi til: Byrådsavdeling for barn og utdanning, Oslo Kommune.



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01

2

E-Post_12

Journalpost: 200902942/19

Fra: Per David Martinsen
E-Post: per.david.martinsen@bya.oslo.kommune.no
Dato: Mon, 20 Apr 2009 16:15:41 +0200 (MEST)
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Saksnr. 200902942-3, Marselis' gate 15

Vi viser til Deres oversendelse datert 26.03.2009, Marselis' gate 15, invitasjon til samråd, område og prosessavklaring, Deres saksnummer 200902942-3. Vi beklager at vi her har måttet be om utsatt svarfrist, hvilket skyldes store saksmengder, kombinert med redusert bemanning i påskeuken.

Nyere tids kulturminner

Byantikvaren har følgende bemerkninger:

?Grünerhagen? var et terrassert barokkhageanlegg som i følge kildene var anlagt langs øst/vestaksen, rett sør for hovedbygningen på Nedre Foss. Helt siden arbeidene med Akerselva miljøpark ble igangsatt har en mulig reetablering av dette anlegget vært en sentral og uttalt ambisjon. Bebyggelsesplanen bør derfor legge til rette for en fremtidig realisering av barokkhagen i sin opprinnelige form og utstrekning, og la dette arealet inngå som et integrert element i planen. Byantikvaren foreslår at dette arealet, ihht tilgjengelig historisk dokumentasjon, reguleres til spesialområde for bevaring med bestemmelser som sikrer formålet reetablering av den terrasserte barokkhagen. Vi viser her også til Byantikvarens uttalelse av 11.12.2008 til innkomne konkurranseforslag, vår ref. 07/1557-13.

Historisk sett har gårdsveien på Nedre Foss markert et skille mellom virksomheten og driftsbygningene på vestsiden, og en privat sone med bolig og hage på østsiden. Det videre planarbeidet bør ta sikte på å sikre hovedbygningens eksponering og overordnede rolle på denne delen av eiendommen. Det bør derfor ikke åpnes for bygninger eller større arkitektoniske elementer i området øst for gårdsveien, dette også av hensyn til en fremtidig realisering av Grünerhagen.

Foruten kornsiloen er det få bevarte elementer som kan formidle historien om den mangeårige industrielle virksomheten på eiendommen. Bebyggelsesplanen bør derfor ta sikte på å sikre og videreføre de gjenværende, lesbare sporene som integrerte opplevelseselementer i parken. I tillegg til Grünerhagen foreslår Byantikvaren at følgende elementer reguleres til spesialområde for bevaring:

1. Kornsiloen fra 1953
2. Demning og damkrone
3. Forstøtninger/fundamenter langs østbredden av Akerselva som dokumenterer de gamle møllebygningenes fotavtrykk.

Vurdering av arkeologiske forhold

Det er registrert spor etter forhistorisk menneskelig aktivitet i nærheten av planområdet. Ved Gamle Aker kirke lå det såkalte Aggersberg?, som er det eldste kjente bergverket for utvinning av sølv og jern i Norge. Planområdet ligger like ved et oldtidsveifar, som var en av de viktigste veiene gjennom området i forhistorisk tid. I tillegg går løpet til Akerselva like i nærheten. Nærhet til kommunikasjonsårer og elveløp er en viktig lokaliseringsfaktor for forhistorisk aktivitet og bosetting.

Planområdet har tilknytning til gården Nedre Foss. Gårdsnavnet Foss er et usammensatt naturnavn og tilhører den eldste navneklassen vi kjenner. Foss er kjent fra skriftlige kilder tilbake til 1220, da den lå under Hovedøya kloster. Etter reformasjonen var den krongods frem til 1672.

E-Post_12

Funn i nærområdet, gammel navnetradisjon og tilknytning til kjent middelaldergård er viktige lokaliseringsfaktorer for forhistorisk bosetning. Topografien i planområdet tilsier i seg selv et potensial for funn av automatisk fredete kulturminner.

Byantikvaren krever på bakgrunn av dette en arkeologisk registrering av planområdet, jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 (kml.) § 9 ? undersøkelsesplikten, før det kan gis en endelig uttalelse i saken. En arkeologisk registrering er et søk etter uregistrerte automatisk fredete kulturminner, og kostnadene betales av tiltakshaver, jf kml § 10. Registreringen omfatter hele planområdet, ikke bare områder hvor det er planlagt tiltak.

Riksantikvaren må gi tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner, jf kml § 8. Hvis det blir gjort funn under registreringen, vil saken derfor oversendes Riksantikvaren for nærmere vurdering. Se våre nettsider www.byantikvaren.oslo.kommune.no for mer informasjon om arkeologisk registrering, saksgang og lignende.

Arkeologi - konklusjon

Byantikvaren krever en arkeologisk registrering av planområdet, jf kml § 9, og denne bekostes av tiltakshaver, jf kml § 10. Tiltakshaver må bestille et økonomisk estimat for den arkeologiske registreringen. Bestillingen sendes postmottak@bya.oslo.kommune.no eller i brev til Byantikvarens postadresse, og en slik bestilling setter i gang planleggingen av arbeidet. Når det økonomiske estimatet er laget, oversendes dette i brev til tiltakshaver sammen med et skjema som må fylles ut og returneres før registreringen kan påbegynnes.

Vi gjør oppmerksom på at en arkeologisk registrering bare kan gjennomføres når marka er snø- og frostfri. Byantikvaren gjennomfører hvert år mange registreringer, og tiltakshaver bes kontakte Byantikvaren så raskt som mulig for å få plass i vårt program.

Med hilsen Byantikvaren ved
Per D. Martinsen, antikvar
I samråd med
Hogne Langset, avdelingsleder

Vår saksbehandler

tlf: e-post: firmapost@hafslund.no

Vår dato

2009-03-31

Deres dato

2009-03-26

Vår referanse

H12445

Deres referanse

Marselis gate 15. Ref.nr.
200902942-3.

Til
Oslo Kommune
Plan og bygningssetaten
Avdeling for områdeutvikling

Kopi til

Uttalelse fra Hafslund Nett til forslag til reguleringsplan for Marselis gate 15. Ref.nr. 200902942-3.

Det vises til Deres oversendelse av 2009-03-26

Situasjon

Hafslund Nett har kabelanlegg og stasjonsanlegg i det aktuelle reguleringsområdet som vist på vedlagt kartskisse (rød farge angir høyspenningsanlegg, grønn farge angir lavspenningsanlegg, blå farge angir veilysnnett, lys blå angir signalanlegg og lys grønn angir optisk nett). Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

For det vedlagte kartutsnittet gjelder følgende:

- Dokumentasjonen gjelder kun som underlag for forespurt reguleringsplan.
- Dokumentasjonen bør slettes etter bruk. Husk at nettet endrer seg kontinuerlig.
- Dokumentasjonen må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke
- Dokumentasjonen er å betrakte som orientering og må IKKE anses som kabelpåvisning. Forespørsel vedrørende kabelpåvisning for graving rettes til Bravida Geomatikk tlf. 09146.
- Gi snarlig tilbakemelding dersom dokumentasjonen viser seg å inneholde feil.

Avstand og andre forhold til eksisterende anlegg.

Generelt

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst tilhørende Hafslund Netts anlegg på området. Likeledes må det ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører reduserte høyde opp til luftledningsanlegg.

Distribusjonsnett (24 > Spenning >1 kV)

Avstand fra nettstasjon (transformator kiosk) til nærmeste bygningsdel er minimum 5 m.

Støy fra nettstasjon

Dersom det er plassert en eksisterende nettstasjon på reguleringsområdet (se vedlagt kartskisse) kan denne medføre noe støy. Eventuelle ulemper og vernetiltak for planlagt bebyggelse i denne forbindelse er ikke Nettselskapets ansvar.

Kostnader ved omlegging av nett

Postadresse
Hafslund Nett AS
N-0247 OSLO

Hovedkontor
Drammensvn. 144, Skøyen
N-0247 OSLO

Internett
www.hafslund.no
firmapost@hafslund.no

Telefon
22 43 58 00
Telefaks
23 01 43 60

Bankkonto
7058.06.52407
Foretaksregisteret
NO 980 489 698 MVA

Vår saksbehandler

tlf: e-post: firmapost@hafslund.no

Vår dato
2009-03-31

Deres dato
2009-03-26

Vår referanse
H12445

Deres referanse
Marselis gate 15. Ref.nr.
200902942-3.

Bebyggelse eller andre tiltak som ev. kommer i konflikt med, eller innenfor ovennevnte minimums-avstander til eksisterende lav- eller høyspenningsanlegg (se vedlagt kartskisse) må ev legges om/flyttes. Dersom bestående anleggsdeler på utbyggingsområdet ønskes omlagt til annen trase, kan dette gjøres på bestilling og etter nærmere avtale. Bestiller må dekke alle kostnader i forbindelse med en slik eventuell omlegging. Omlegging forutsetter i alle tilfeller at Nettselskapet varsles på et tidlig tidspunkt samt at det gis rettigheter til fremføring av nettanleggene i ny trasé. Rettigheter til fremføring av nettanleggene foretas etter de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter.

Kapasitet på eksisterende strømnett

For etablering av strømforsyning til nye anlegg må det tas tidlig kontakt med Hafslund Nett slik at nødvendige tiltak kan igangsettes. Det presiseres at det på nåværende tidspunkt ikke er tatt stilling til hvilke tiltak som må iverksettes eller om det er kapasitet i eksisterende nett. Dette gjøres når et konkret effektbehov er meldt inn til Hafslund Nett. Effektbehovets størrelse vil være avgjørende for om effekten kan hentes fra eksisterende nett eller om det er behov for avsettelse av plass/areal til ny nettstasjon eller nye lednings-/kabelanlegg.

Nye strømforsyningsanlegg

Generelt

Alle nye, eller endring av eksisterende, elektriske forsyningsanlegg skal bygges iht. Hafslund Netts spesifikasjoner. Hafslund Nett bestemmer plassering/sted for utbyggers tilknytningspunkt for strømforsyningen.

Nettstasjoner

Dersom det er behov for ny/nye nettstasjoner ifm. tiltaket vil størrelse på ev. nettstasjon(er) og transformator(er) dimensjoneres etter utbyggers dokumenterbare behov. Om ev. nettstasjon(er) kan plasseres som en frittstående enhet eller som et rom i bygning, er bl.a. avhengig av de stedlige forhold/begrensninger i plass og størrelsen på den effekt som skal leveres.

For bygg med et effektbehov større enn 800 kW ref. spenning 400V og 500 kW ref. spenning 230V, skal nettstasjonen som hovedregel plasseres i bygget med hovedtavle ved siden av. Det tas forbehold om mulig endringer i byggkrav på det tidspunkt strømtilknytningen bestilles av Hafslund Nett.

Dersom ny nettstasjon etableres som en frittstående nettstasjon er nødvendig areal normalt 10m². Arealets lengste side skal ikke være mindre enn 4m. Nettstasjonen skal ikke plasseres mindre enn 5m fra nærmeste bygning og skal ha kjøreadkomst.

Etablering av nettstasjoner forutsetter at Nettselskapet gis permanente rettigheter til etablering, drift og vedlikehold av nettstasjonen, på de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter. Rettighetene skal kunne tinglyses på den/de aktuelle grunneiendommen/-er.

Lednings- og kabelanlegg

For strømforsyning av ny bebyggelse i området, må det etableres nytt strømforsyningsnett. En forutsetning for etablering av strømforsyningsanlegg er at disse anleggene gis fullt rettsvern på den grunn der de etableres.

For høyspenningsluftledningsanlegg (større enn 1 KV) kan det bare etableres på arealer der det er mulig å erverve evigvarende rettigheter til Hafslund Nett for plassering, bygging, drift og vedlikehold av anleggene. Rettighetene skal dokumenteres i egne overenskomster som tinglyses.

Vår saksbehandler

tlf: e-post: firmapost@hafslund.no

Vår dato

2009-03-31

Deres dato

2009-03-26

Vår referanse

H12445

Deres referanse

Marselis gate 15. Ref.nr.
200902942-3.

For kabelanlegg og lavspenningsledningsanlegg kreves fremføringsrett. Normalt blir veigrunn brukt til fremføring av strømmettet til de enkelte kunders bygg. Dersom Hafslund Nett ikke kan erverve rettigheter på veigrunn må det avsettes egne arealer, parallelt med veier, for fremføring av ledningsanlegg for strømforsyningen. Disse rettighetene skal ha fullt rettsvern.

Veibelysning Oslo.

Nybygging, omlegging og opprusting av veibelysningen til kommunal standard, i henhold til den kommunale veinormalen, må tas med som en del av pålagt infrastruktur i prosjektkostnadene for anlegget (se vedlegg).

Anleggsbidrag

Den eller de som utløser tiltaket i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må dekke kostnadene med tiltaket iht. kontrollforskriftens § 17-5 og iht. Nettselskapets gjeldende retningslinjer for praktiseringen av anleggsbidrag. Tiltak iverksettes ikke uten bestilling fra tiltakshaver.

Med hilsen

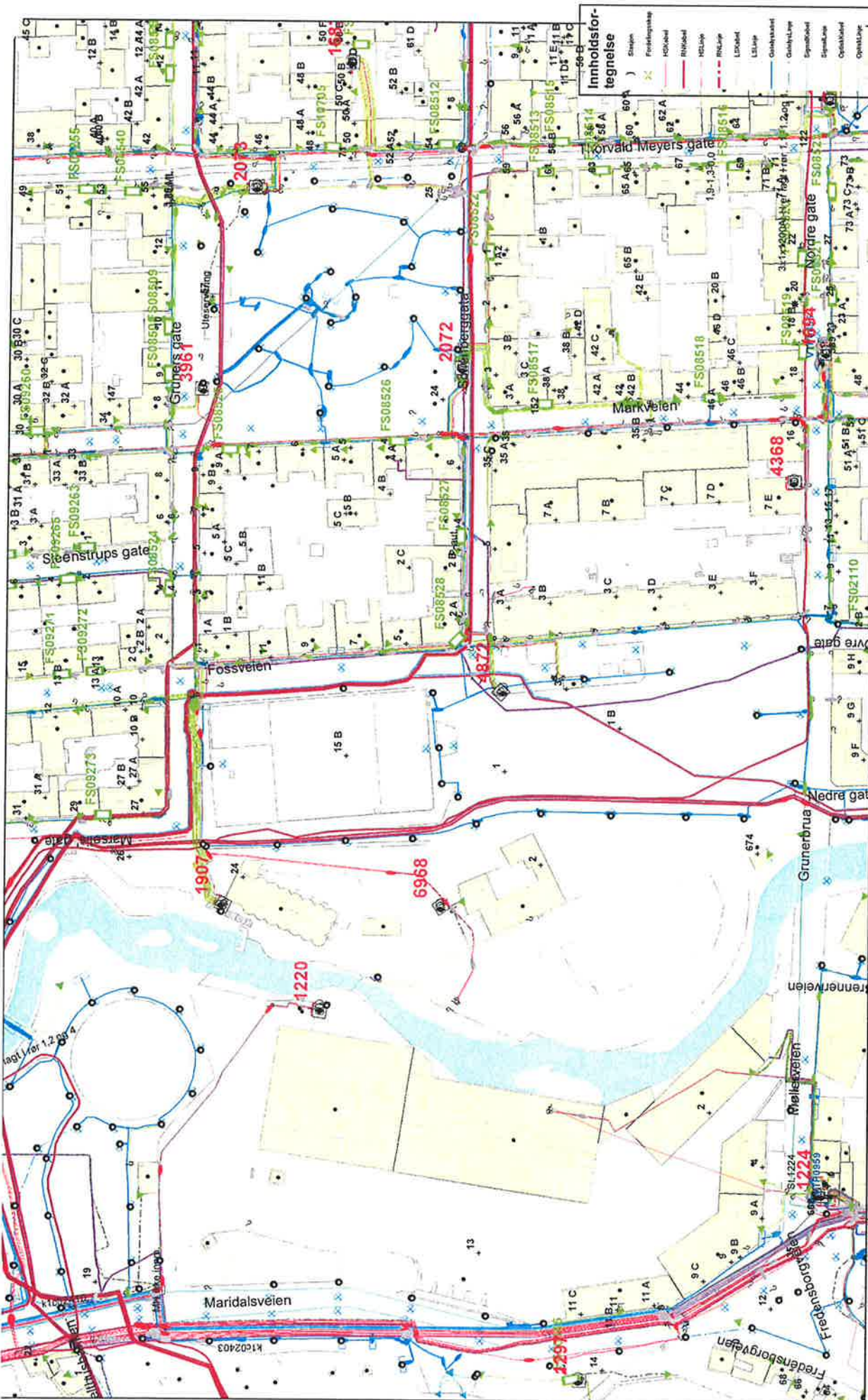
Hafslund Nett AS

Eldar Østbakken

Vedlegg: - Kartskisse med eksisterende forsyningsnett, Hafslund Nett

- Regionalnett kabler.

- Veibelysning



Dato: 2009-03-31	Målestokk 1:1 500 A3 liggende	±
0	30	60
		120 Meters

Kartutsnittet er kun til orientering og gjelder kun som underlag for forespurte jobb/prosjekt. Kartutsnittet skal ikke overleveres til andre uten nettselskaps samtykke. Dette forhold er regulert ved forskrift og mislighold kan straffes i henhold til straffelovens §§294 og 405a Dokumentasjonen må ikke anses som kabelpåvisning. Kabelpåvisning må bestilles hos Geomatikk tlf: 09146 før graving påbegynnes. Det tas forbehold om at alle datasett er presentert på kartutsnittet , traseers fysiske beliggenhet kan avvike og at det daglig skjer atourhold i nettet.

4

E-Post_13

Journalpost: 200902942/16

Fra: Bjørn Brekke
E-Post: bjorn.brekke@oby.oslo.kommune.no
Dato: Wed, 15 Apr 2009 10:39:44 +0200
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no, Trygve Berg, Eldar Brynjulfsen, Jannicke Bergh, Iren Blankevoort, Jon Søland

Emne: PBES saksnr 200902942 Marselis' gate 15 - Planinitiativ for bebyggelsesplan, friområde - parkplan for Nedre Foss, bydel Grünerløkka

PBES saksnr 200902942 Marselis' gate 15 - Planinitiativ for bebyggelsesplan, friområde - parkplan for Nedre Foss, bydel Grünerløkka

> Omsorgsbygg Oslo KF (OBY) har mottatt overnevnte planinitiativ til uttalelse.
> OBY uttaler seg til planforslaget ut fra sitt ansvarsområde som eier, forvalter og utvikler av kommunale formålsbygg. OBY bygger bl.a. kommunale barnehager og skal særlig vurdere bydelens behov for barnehager og planområdets egnethet til barnehage.

>
> OBY har følgende bemerkning:
> Bydel Grünerløkka har stort utbyggingspress og har et stort behov for barnehageplasser. Planområdet som er på ca. 33,5 daa og omfatter foruten friområde også Grünerhagen barnehage i Sofienberggata 3, samt spesialområde - bevaring, boliger og blandet formål (off/privat parkeringsanlegg). Planinitiativet kan gi inntrykk av at alt areal innenfor planavgrensingen er tenkt brukt til friområde. Forslagsstiller begrunner forslaget i krav om parkplan etter reguleringsplan S-3365 for Nedre Foss. OBY er generelt positiv til at barnehager ses på som en del av grøntstrukturen, og er positiv til at friområdet blir rustet opp. OBY mener kravet i reguleringsplanens § 3, kun omfatter areal regulert til friområde i S-3365. Reguleringsbestemmelsen gir ingen føringer for å omregulere andre formål til friområde og OBY vil fraråde at barnehagen blir omregulert fra barnehageformål. Vi er imidlertid positive til mindre justeringer av formålsgrensene (dersom det kan gjøres i forbindelse med bebyggelsesplanen) - slik at de er i bedre overenstemmelse med dagens situasjon og inngjerdet barnehagetomt.

>
> Til kopimottagerne: Se vår ref. i DL 200900002-156. Forslagsstiller FRI foreslår å opparbeide en bypark med turveier, som en oppfølging av krav om parkplan i reguleringsplan S-3365 Nedre Foss. Det skal utarbeides en parkplan for grøntanlegg og bygningsmessige elementer. Parkplanen skal fremmes som bebyggelsesplan.

>
>
>
> Med vennlig hilsen

> Bjørn Brekke
> Prosjektleder
> Omsorgsbygg Oslo KF

> Kopi: Eiendomsavd. her

>
>



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364, Sentrum
0102 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Dato: 15.04.2009
200902942/3	09/01286-2 (NB! Oppgis ved henvendelse)	Bjørn Foslund, 23 43 71 25	Arkivkode: 513.1

**GNR 228 BNR 662 - MARSELIS' GATE 15 - BEBYGGELSESPÅN - INVITASJON
TIL SAMRÅD**

Det vises til Deres brev av 26.03.2009.

Overvann fra tette flater bør føres i egen ledning rett til Akerselva

Vann og avløpsetaten kjenner ikke til andre forhold som kan ha betydning for planinitiativet i dette området.

Med hilsen


Jan Aksøy
Leder prosjektering
produksjonsavdelingen


Bjørn Foslund
Konsulent



Vann- og avløpsetaten

Postadresse:
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo
Besøksadresse:
Herslebs gate 5

Telefon: 02 180 Bankgiro: 6045.05.20643
Telefaks: 23 43 70 80 Org.nr.: 971 185 589 MVA
E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no
Internett: www.vav.oslo.kommune.no

6

Journalpost: 200902942/6

E-Post_3

Trafikk efaten

Fra: Natalia Kopsov

E-Post: natalia.kopsov@tet.oslo.kommune.no

Dato: Wed, 1 Apr 2009 12:25:24 +0200 (MEST)

Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: SAK 200902942 MARSELI'S GATE 15

Deres ref: Dato: 01.04.2009
 Vår ref (saksnr): Saksbeh:

Arkivkode: 200905540-2 NAKO + 47 23482043 512.1
200902942

MARSELI'S GATE 15 - INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

Tiltaket må ikke medføre til vesentlig økt parkering langs gategrunn.
Det må tas i hensyn det eksisterende p- anlegget og andre p- plassene.

Adkomstmuligheter i området må sikres.

Med hilsen

Natalia Kopsov
avdelingsingeniør - Plan

7

Journalpost: 200902942/11

E-Post_17

Fra: BAKKE, ANNE CATHRINE

E-Post: annecathrine.bakke@sporveien.no

Dato: Tue, 31 Mar 2009 15:07:16 +0200

Til: postmottak@PBE.Oslo.kommune.no

Ruter AS

Emne: Saksnr: 200902942-1, Marseli's gate 15

Saksnr: 200902942-1;

Marseli's gate 15 - invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring

Ruter AS kjenner ingen forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Hilsen
Anne Cathrine Bakke
Utviklingsavdelingen

Ruter AS
Kollektivtrafikk for Oslo og Akershus
Dronningens gate 40
Postboks 1030 Sentrum
NO-0104 Oslo

Telefon +47 22 08 49 14\+47 464 09 316
Sentralbord +47 400 06 700
www.ruter.no <<http://www.ruter.no/>>



E-Post_1

Journalpost: 200902942/8

Fra: Østengen Mona

E-Post: mona.ostengen@ohv.oslo.no

Dato: Fri, 27 Mar 2009 10:22:46 +0100

Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no, Arkivet Postmottak, Evensen Inger Margrethe

Oslo havnevesen

Emne: SV: 200902942/3 - Invitasjon til samråd -Marselis' gate 15

Dette planområdet ligger ikke innenfor myndighets- og interesseområdet for Oslo Havn KF og vi ønsker derfor ikke å delta på samråd.

Mvh

Mona Østengen

Administrasjonsrådgiver

e-post: mona.ostengen@ohv.oslo.no

Tel: +47 23 49 26 70

Mob: +47 901 77 729

Fax: +47 23 49 27 61

Oslo Havn KF / Port of Oslo, Box 230 Sentrum, N-0103 OSLO, NORWAY

Tel: 02 180 / +47 815 00 606

Web: <http://www.ohv.oslo.no>

Fax: +47 234 92601

Mail: postmottak@hav.oslo.kommune.no

-----+-----
| Denne e-post er kontrollert for virus før sending |
-----+-----
| This e-mail was scanned for virus before it was sent |
-----+-----

9

E-Post_2

Journalpost: 200902942/7

Gravferdsetaten

Fra: Hilde Johanne Mangerud

E-Post: hilde.mangerud@gfe.oslo.kommune.no

Dato: Fri, 27 Mar 2009 10:04:31 +0100 (MET)

Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Re: 200902942/3 - Invitasjon til samråd - Marselis' gate 15

Tilbakemelding til ovennevnte planinitiativ:

Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

MVH

Gravferdsetaten i Oslo kommune

V/Hilde Johanne Mangerud

Landskapsarkitekt MNLA

Tlf: 23 36 56 75/ mobil: 481 41 467

Akersbakken 32, 0172 OSLO

PB 2674 St. Hanshaugen, 0131 OSLO



Oslo kommune
Renovasjonsetaten

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 01.04.2009

Deres ref:
200902942-3

Vår ref (saksnr):
200900643-2

Saksbeh:
Cathrine Hallberg, 92642675

Arkivkode:
512.1

UTTALELSE TIL PLANINITIATIV - MARSELIS' GATE 15

Renovasjonsetaten viser til Deres e-post, med vedlegg, av 26.03.2009: Marselis' gate 15 - Invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring.

Renovasjonsetaten har ingen bemerkninger til Planinitiativet.

Kontaktperson i Renovasjonsetaten for saken er fung. områdesjef Ulf Halvorsen, telefon: 23 48 37 89.

Med hilsen


Paal Eilertsen
fung. seksjonssjef


Ulf Halvorsen
fung. områdesjef



Renovasjonsetaten

Postadresse:
Postboks 4533 Nydalen
0404 OSLO

Besøksadresse: Gjerdrums vei 10 B
Organisasjonsnr.: NO 976 820 088
E-post: postmottak@ren.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundetorg: 23 48 36 50
Telefaks: 23 48 36 01



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

11

Plan- og bygningsetaten

Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 02.04.2009

Deres ref.:
200902942/3

Vår ref.:
09/15-133
09/5236 (Oppgis ved henv.)

Saksbeh:
Mette Svensen, 957 58 758

Arkivkode:
512

200902942/3 - Invitasjon til samråd - Marselis gate 15

Eiendoms- og byfornyelsesetaten uttaler seg til planinitiativet som kommunens grunneierrepresentant for bykassas eiendommer.

EBY kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativet.

Med vennlig hilsen
Eierseksjonen

Thomas Marthinsen
seksjonsleder

Mette Svensen
spesialarkitekt

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og trenger dermed ikke underskrift



**Eiendoms- og
byfornyelsesetaten**

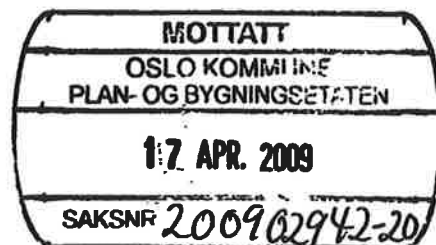
Besøksadresse:
Herslebs gate 5
Postadresse:
Postboks 4753 Sofienberg
0506 OSLO

Fakturaadresse:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune, Fakturasentral
Pb 6532 Etterstad
0606 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 48 32 99
Org.nr.: 874 780 782
Giro: 6004.06.34153
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no



**Oslo kommune
Samferdselsetaten**



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref.:
200902942-3

Vår ref. (saksnr.):
200900933-2

Saksbeh.:
Yuri Sanguenza, 23493082

Dato: 15.4.2009

Arkivkode:
512,1

MARSELIS' GATE 15, INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

Samferdselsetaten viser til ovennevnte planinitiativ og har foreløpig ingen kommentarer til planen.

Med vennlig hilsen

Anders Arildsen
seksjonssjef

Yuri Sanguenza
spesialkonsulent



Samferdselsetaten

Besøksadresse:
Strømsveien 102
Postadresse:
Postboks 6703 Etterstad
0609 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09

E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no
Internett: <http://www.sam.oslo.kommune.no>

Bankgiro: 6004.06.55045
Org.nr: NO 976 062 035

Oslo kommune Friluftsetaten

5011554

Risiko og sårbarhetsanalyse

16. februar 2010

J	16.02.10	Ferdigstilt dokument	KHME	JSA	SPS
B	16.11.09	For gjennomsyn hos oppdragsgiver	KHME	JSA	SPS
A	16.11.09	Fagkontroll	KHME	JSA	
Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Oppdragsgiver

Oslo kommune, Friluftsetaten

Sak

Risiko og sårbarhetsanalyse

Nedre Foss park

Dato

16. februar 2010

Utarbeidet av

Kevin H. Medby

Fagkontrollert av

Jørn Harald S. Andersen

Godkjent av

Sylvia P. Samuelsen

	Oppdragsnummer	Dokumentnummer	Revisjon
	5011554	2	J

INNHOOLD

1	INNLEDNING	4
1.1	Generelt	4
1.2	Bakgrunn	4
1.3	Forutsetninger, begrensninger og antakelser	4
1.4	Definisjoner	5
1.5	Styrende dokumenter for prosjektet	5
1.6	Underlagsdokumentasjon	5
1.7	Øvrige referanse	5
2	BESKRIVELSE AV ANALYSEOBJEKTET	6
2.1	Om analyseobjektet	6
3	METODE	7
3.1	Kategorisering av sannsynlighet og konsekvens	7
3.2	Vurdering av risiko	8
3.3	Risikoreduserende tiltak	8
4	FAREIDENTIFIKASJON OG SÅRBARHETSVURDERING	9
4.1	Innledende farekartlegging	9
4.2	Overordnet sårbarhetsanalyse	11
4.2.1	<i>Skred/ ustabil grunn (steinsprang/ løsmasseskred)</i>	11
4.2.2	<i>Flom i vassdrag</i>	11
4.2.3	<i>Ekstremnedbør/ klimaendringer</i>	11
4.2.4	<i>Forurensning i grunnen</i>	12
4.2.5	<i>Dambrudd</i>	12
4.2.6	<i>VA-ledningsnett</i>	13
4.2.7	<i>El-forsyning</i>	13
4.2.8	<i>Etablering av bryggesti</i>	13
4.2.9	<i>Utrasing av eksisterende støttemurer i området</i>	13
4.2.10	<i>Etablering av vannrenne/vannbasseng</i>	13
4.2.11	<i>Bevaring av eldre trær</i>	14
4.3	Valg av hendelser til ROS	14
5	RISIKOANALYSE	15
5.1	Risikovurdering	15
6	KONKLUSJON	16
7	RISIKOREDUSERENDE TILTAK	16
7.1	Forslag til risikoreduserende tiltak	16

1 INNLEDNING

1.1 Generelt

Norconsult AS har på oppdrag for Oslo kommune, Friluftsetaten, utført en Risiko og Sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med reguleringsplanen for Nedre Foss Park.

Plan og bygningsloven stiller krav om gjennomføring av risiko og sårbarhetsanalyser ved all planlegging jf. § 4.3: *Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap.* Rundskriv T-5/95 "Arealplanlegging og utbygging i fareområder" stiller krav om at det ikke skal bygges ut i usikre områder.

Målsetningen til analysen er å gi en overordnet og representativ fremstilling av risiko for skade på 3. persons liv og helse, materielle verdier og miljø i forbindelse med utbygging av området. Analysen inngår som en del av grunnlaget for å identifisere behov for risikoreduserende tiltak.

1.2 Bakgrunn

Kommunedelplan 4 Akerselva miljøpark, ble vedtatt av Oslo bystyret 28. november 1990. I denne delplanen heter det blant annet:

"Akerselva Miljøpark er et pilotprosjekt i arbeidet med å utvikle miljøvernforvaltningen i Norge. Akerselva med omgivelser danner en 10 km lang sammenhengende bypark mellom Marka og Oslo sentrum. Dette inngår som et hovedelement i byens parkstruktur. Med størstedelen av elveløpet tilgjengelig for allmennheten, med grønne parker, turveier, badeplasser og fiskemuligheter utgjør Akerselva et viktig rekreasjons- og turområde for en betydelig del av Oslos befolkning."

Nedre Foss er det siste gjenværende friområdet som nå skal innlemmes i Akerselva miljøpark. Den ligger i bydel Grünerløkka og vil, sammen med tilgrensende grøntarealer, bli en av de største parkene i Oslo indre by.

1.3 Forutsetninger, begrensninger og antakelser

Følgende forutsetninger er lagt til grunn for risikoanalysen:

- Analysen er kvalitativ.
- Den er avgrenset til temaet samfunnssikkerhet slik dette er beskrevet av DSB.
- Det forutsettes at fremtidig utført byggearbeid følger relevante lover og forskrifter, herunder sikringstiltak og lignende.
- Analysen omfatter det aktuelle planområdet (se figur 3).
- Analysen betrakter ikke uavhengige, sammenfallende hendelser.
- Analysen omfatter ferdig løsning, ikke vurdering av risiko i bygge- og anleggsfasen.
- Analysen omfatter ikke hendelser knyttet til utilsiktede handlinger (sabotasje, terror el. l.).
- Vurderingene og antakelsene i analysen er basert på foreliggende dokumentasjon om prosjektet og om faktisk og planlagt bruk av nærområdet.

1.4 Definisjoner

Tabell 1 - Definisjoner

Begrep	Definisjon
Konsekvens	Mulig følge av en uønsket hendelse. Konsekvenser kan uttrykkes med ord eller som en tallverdi for omfanget av skader på mennesker, miljø eller materielle verdier. (NS5814)
Risiko	Uttrykk for kombinasjonen av sannsynlighet for og konsekvensen av en uønsket hendelse. (NS5814)
Risikoanalyse	Systematisk fremgangsmåte for å beskrive og/eller beregne risiko. Risikoanalysen utføres ved kartlegging av uønskede hendelser, årsaker til og konsekvenser av disse. (NS5814)
Risikoreduserende tiltak	Tiltak som påvirker sannsynligheten eller konsekvensen av en uønsket hendelse
Sårbarhet	Manglende evne hos et analyseobjekt til å motstå virkninger av en uønsket hendelse og til å gjenopprette sin opprinnelige tilstand eller funksjon etter hendelsen. (NS5814)
Sannsynlighet	I hvilken grad det er trolig at en hendelse vil kunne inntreffe (kan uttrykkes med ord eller som en tallverdi) (NS5814)

1.5 Styrende dokumenter for prosjektet

Tabell 2 – Styrende dokumenter for prosjektet

Ref. nr	Beskrivelse	Utgitt av
1.5.1	NS 5814:2008 Krav til risikovurderinger	Norsk Standard
1.5.2	Rundskriv T-5/95 Arealplanlegging og utbygging i fareområder	Miljøverndepartementet
1.5.3	Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen)	
1.5.4	Samfunnssikkerhet i arealplanlegging	DSB, 2008
1.5.5	Retningslinjer for Fylkesmannens bruk av innsigelse i plansaker etter plan og bygningsloven	DSB
1.5.6	Rundskriv om fylkesmennenes praktisering av innsigelses-instituttet på beredskapsområdet (Rundskriv GS-1/01)	DSB

1.6 Underlagsdokumentasjon

Analysen er basert på informasjonen som fremkommer av følgende dokumenter og tegninger:

Tabell 3 - Underlagsinformasjon

Intern ref.	Navn	Dato	Utgiver
1.6.1	Forprosjekt Ny bypark ved Nedre Foss – Flyt	sept. 09	Norconsult
1.6.2	Miljøteknisk grunnundersøkelse	mai 03	Multiconsult, avd. Noteby

1.7 Øvrige referanse

Tabell 4 – Øvrige referanser

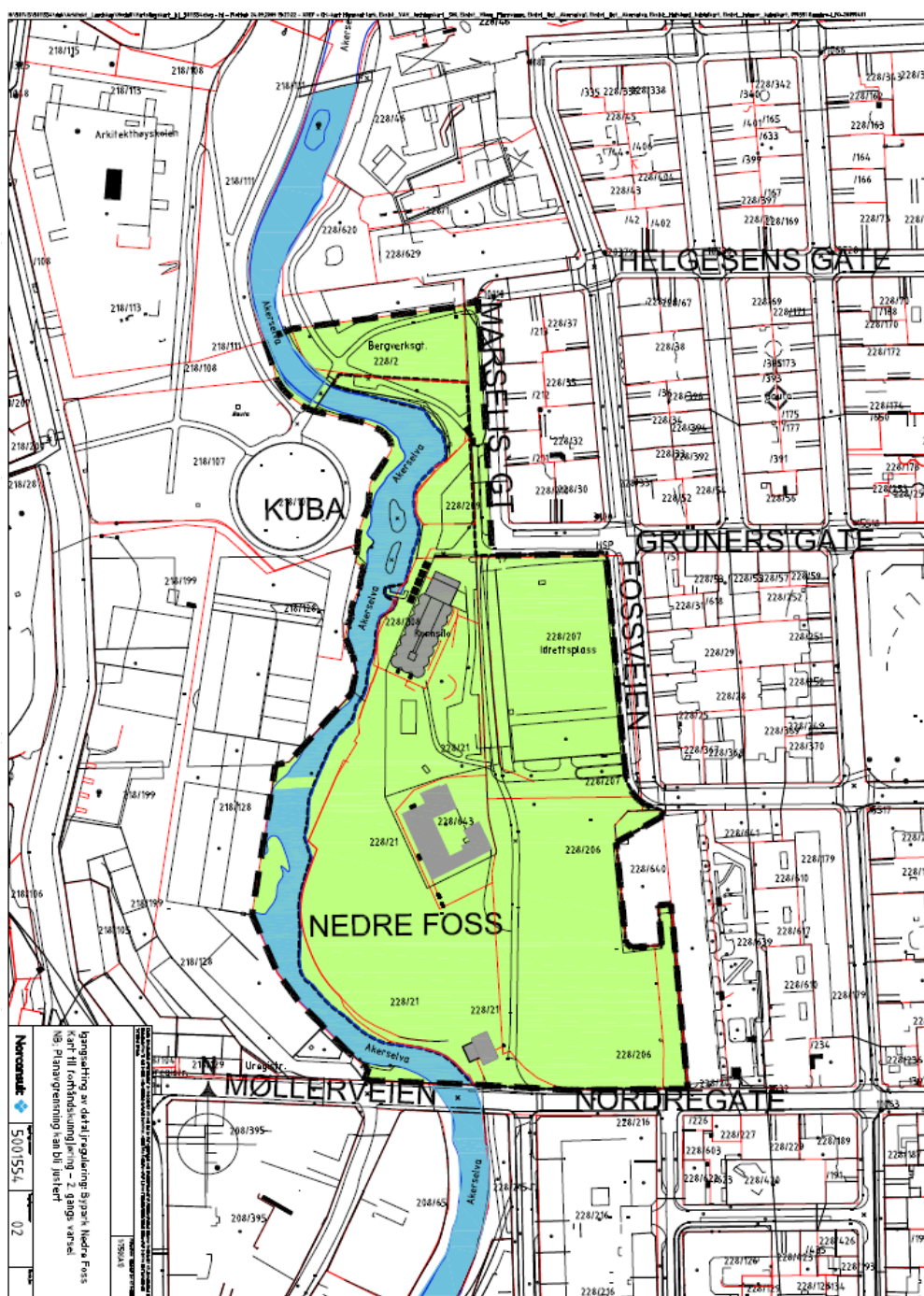
Intern ref.	Navn	Utgitt av
1.7.1	SIGVe-veiledning	Fylkesmannen i Rogaland, Hordaland og Sogn og Fjordane, DSB og Statens kartverk.

2 BESKRIVELSE AV ANALYSEOBJEKTET

2.1 Om analyseobjektet

Hensikten med planforslaget er å regulere området for tilrettelegging av park, basert på Norconsults vinnerforslag "Flyt" fra den gjennomførte internasjonale konkurransen. Området vil primært bli foreslått regulert til grønnstruktur.

Det legges opp til flytting av nettstasjon som er lokalisert innefor plangrensen, og det vil bli vurdert etablering av fisketrapp i området.



Figur 1 - Oversiktskart over planområdet. Kilde Norconsult

3 METODE

Det er gjennomført en grovanalyse for risiko for menneskers liv og helse, materielle verdier og miljø basert på retningslinjer i NS 5814:2008 Krav til risikovurderinger, der risiko defineres som:

”Uttrykk for kombinasjonen av sannsynligheten for og konsekvensen av en uønsket hendelse.”

Risiko knyttes til uønskede hendelser, dvs. hendelser som i utgangspunktet ikke skal inntreffe. Det er derfor knyttet usikkerhet til både om hendelsen inntreffer (sannsynlighet) og omfanget (konsekvens) av hendelsen dersom den inntreffer. Analysen følger også retningslinjene i DSBs veiledning ”Samfunns-sikkerhet i arealplanlegging” (september 2008).

3.1 Kategorisering av sannsynlighet og konsekvens

Hvor ofte en uønsket hendelse kan inntreffe uttrykkes ved hjelp av begrepet sannsynlighet (hendelses-frekvens). Sannsynlighets- og konsekvensvurdering av hendelser er bygget på erfaringer, trender og faglig skjønn.

Følgende kategorier for sannsynlighet er benyttet:

Tabell 5 Sannsynlighetskategorier

Sannsynlighetskategori	Beskrivelse (frekvens)
1. Lite sannsynlig	Sjeldnere enn en hendelse pr. 1000 år
2. Moderat sannsynlig	I gjennomsnitt en hendelse pr. 100 – 1000 år
3. Sannsynlig	I gjennomsnitt en hendelse pr. 10 – 100 år
4. Meget sannsynlig	I gjennomsnitt en hendelse pr. 1 – 10 år
5. Svært sannsynlig	Oftere enn en hendelse pr. år

Følgende kategorier for konsekvens er benyttet:

Tabell 6 Konsekvenskategorier

Konsekvenskategori	Beskrivelse
1. Svært liten konsekvens	Ingen personskade Materielle skader <0 - 100 000> kr/ Ingen skade eller tap av samfunnsverdier Ubetydelig miljøskade
2. Liten konsekvens	Personskade Materielle skader <100 000 - 1 000 000> kr/ Uvesentlig skade eller tap av samfunnsverdier Lokale* miljøskader
3. Middels konsekvens	Alvorlig personskade Materielle skader <1 000 000 - 10 000 000> kr/ Kortvarig eller tap av samfunnsverdier Regional** miljøskade, restitusjonstid inntil 1 år
4. Stor konsekvens	Dødelig skade, en person. Store materielle skader <10 000 000 - 100 000 000> kr/ Skade eller tap av samfunnsverdier med noe varighet Regional miljøskade, restitusjonstid inntil 10 år
5. Meget stor konsekvens	Dødelig skade, flere personer. Svært store materielle skader > 100 000 000 kr Varige skader eller tap av samfunnsverdier. Irreversibel miljøskade

* Med lokale miljøkonsekvenser menes konsekvenser på utslippsområdet eller i umiddelbar nærhet av utslippspunktet.

** Regionale konsekvenser omfatter konsekvenser for omgivelsene i kommunen

3.2 Vurdering av risiko

De uønskede hendelsene er kartlagt i forhold til mulige årsaker og konsekvens av hendelsen. Risiko-reducerende tiltak er deretter vurdert.

I en grovrisikoanalyse plasseres uønskede hendelser inn i en risikomatrix gitt av hendelsenes sannsynlighet og konsekvens. Risikomatriksen har 3 soner:

GRØNN	Akseptabel risiko - risikoreducerende tiltak er ikke nødvendig.
GUL	Akseptabel risiko - risikoreducerende tiltak må vurderes.
RØD	Uakseptabel risiko - risikoreducerende tiltak er nødvendig

Akseptkriteriene for risiko er gitt av de fargede sonene i risikomatriksen under.

Tabell 7 Risikomatrix

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENNS				
	1. Svært liten	2. Liten	3. Middels	4. Stor	5. Meget stor
5. Svært sannsynlig	GRØNN	GUL	RØD	RØD	RØD
4. Meget sannsynlig	GRØNN	GUL	RØD	RØD	RØD
3. Sannsynlig	GRØNN	GRØNN	GUL	RØD	RØD
2. Moderat sannsynlig	GRØNN	GRØNN	GUL	GUL	RØD
1. Lite sannsynlig	GRØNN	GRØNN	GRØNN	GUL	GUL

3.3 Risikoreducerende tiltak

Med risikoreducerende tiltak mener vi sannsynlighetsreducerende (forebyggende) eller konsekvens-reducerende tiltak (beredskap) som bidrar til å redusere risiko, for eksempel fra rød sone og ned til akseptabel gul eller grønn sone i risikomatriksen. De risikoreducerende tiltakene medfører at klassifisering av risiko for en hendelse forskyves i matrisen.

Røde hendelser – risikoreducerende tiltak er nødvendig

Hendelser som ligger i det røde området i matrisen, er hendelser (med tilhørende sannsynlighet og konsekvens) vi på grunnlag av kriteriene ikke kan akseptere. Dette er hendelser som må følges opp i form av tiltak. Fortrinnsvis omfatter dette tiltak som retter seg mot årsakene til hendelsen, og på den måten reduserer sannsynligheten for at hendelsen kan inntreffe.

Gule hendelser – tiltak bør vurderes

Hendelser som befinner seg i det gule området, er hendelser som ikke direkte er en overskridelse av krav eller akseptkriterier, men som krever kontinuerlig fokus på risikostyring. I mange tilfeller er dette hendelser som man ikke kan forhindre, men hvor tiltak bør iverksettes så langt dette er kost/nyttmessig hensiktsmessig.

Grønne hendelser – akseptabel risiko

Hendelser i den grønne sonen i risikomatriksen innebærer akseptabel risiko, dvs. at risikoreducerende tiltak ikke er nødvendig. Dersom risikoen for disse hendelsene kan reduseres ytterligere uten at dette krever betydelig ressursbruk, bør man imidlertid også vurdere å iverksette tiltak også for disse hendelsene.

4 FAREIDENTIFIKASJON OG SÅRBARHETSVURDERING

4.1 Innledende farekartlegging

Hendelsene i tabellen nedenfor er basert på DSBs veiledning Samfunnssikkerhet i arealplanlegging, og vår systematiske gjennomgang av ROS-sjekkliste fra SIGVe-veiledningen.

Tabell 8 Innledende farekartlegging

Hendelse	Vurdering om tema skal inngå i denne analysen
NATURBASERTE hendelser er avgrenset til de naturlige, stedlige forholdene som gjør at et areal kan motstå eller avgrense konsekvensene av uønskede hendelser	
Skred/ustabil grunn (snø, is, stein, leire, jord)	Temaet vurderes i denne analysen.
Flom i vassdrag	Akerselva går over sine bredder jevnlig, temaet vurderes i denne analysen.
Springflo	Vil være knyttet til flom i elvemunning, håndteres dermed under temaet flom i vassdrag. <i>Temaet utredes ikke videre i analysen.</i>
Vind/ekstremnedbør	Planområdet vil ikke være sårbart for <i>ekstrem vind og utredes følgelig ikke</i> . Håndtering av ekstremnedbør vurderes i analysen.
Havnivåstigning	<i>Ikke aktuelt tema.</i>
Skog- / lyngbrann	<i>Ikke aktuelt tema.</i>
Radon	Tiltaket er en park der folk ikke oppholder seg over lang tid. <i>Temaet vurderes ikke.</i>
VIRKSOMHETSBASERT hendelser er avgrenset til de forhold som er relevant til etablerte virksomheter i nærområdet som kan ha innvirkning på foreslått arealbruk.	
Brann/eksplosjon ved industrianlegg	Det er ikke lokalisert industrivirksomheter i nærheten som kan ha negativ innvirkning på parken. Utbyggingen av Vulkan området legger heller ikke opp til lokalisering av industri-virksomhet. <i>Vurderes derfor ikke som aktuelt tema i denne analysen.</i>
Kjemikalieutslipp og annen akutt forurensning	Jf. overforstående. <i>Ikke aktuelt tema.</i>
Transport av farlig gods	Området er en park, med få/ingen hovedferdselsårer i umiddelbar nærhet. <i>Ikke aktuelt tema.</i>
Forurensning i grunn	Vil bli vurdert i analysen
Elektromagnetisk stråling	Tiltaket er etablering av ny park. Folk oppholder seg ikke her over lang tid. <i>Temaet vil ikke bli vurdert i analysen.</i>
Dambrudd	Det er en gammel verneverdig dam lokalisert nord i planområdet. Vil bli vurdert i analysen
INFRASTRUKTUR	
VA-ledningsnett	Oslo VAVs prosjekt Midgardsormen har trasé gjennom planområdet. Videre er det både kommunal og privat avløpsledning i området. Det vurderes å fjerne privat AF-ledning. Vil bli vurdert i analysen
Trafikksikkerhet	Planområdet skal utvikles til park og grøntområdet. <i>Ikke aktuelt tema.</i>
El-forsyning	Tiltaket ønsker å flytte på en nettstasjon og har

	således innvirkning på forsyningssystemet. Vil bli vurdert i analysen
Avløpsanlegg	Det er ikke renseanlegg/ avløpsumpestasjoner innenfor planområdet. <i>Temaet vurderes ikke.</i>
Drikkevannsforsyning	Det er ikke drikkevannskilder innenfor planområdet. <i>Temaet vurderes ikke.</i>
SÅRBARE OBJEKTER er anlegg, bygg, natur og kulturområder som er sårbare for inngrep og skader.	
Helse- og omsorgsinstitusjoner	Tiltaket vil ikke påvirke slike institusjoner, slike objekter er ikke lokalisert innenfor planområdet. <i>Temaet vurderes ikke.</i>
Viktige offentlige bygg	Plantiltaket har ikke negativ innvirkning på slike bygg. <i>Temaet vurderes ikke</i>
Kulturminne	Det er registrert bevaringsverdige bygninger i planområdet. Dette omtales i reguleringsplanen og <i>temaet omtales ikke i denne analysen.</i>
Natur (området særskilt naturverdi)	Gjennom tiltaket skal det foretas bevaring av de store og friske trærne langs elven, sikre kantvegetasjon og biologisk mangfold. Det skal også være en begrenset omgang av nyplanting. Med bakgrunn i dette vurderes dette temaet <i>ikke som aktuelt å analysere videre i ROS.</i>
SPESIELLE FORHOLD MED ETABLERING AV NY BYPARK	
Etablering av gangvei mot nord, profil D	Det er usikkert på nåværende tidspunkt hvordan denne skal utformes. To av alternativene vil kreve et fokus på sikkerhet ved etablering, dette vurderes i analysen.
Utrasing av eksisterende støttemurer	Det finnes noen støttemurer i området i dag. Disse skal bevares. Det må med stor sannsynlighet gjøres tiltak ved disse for å oppnå et akseptabelt sikkerhetsnivå. Vurderes i analysen.
Åpen vannrenne / vannbasseng	Det skal etableres en åpen vannrenne i parken som skal håndtere overvann og innby til lek. Vil bli vurdert i analysen.
Bevaring eldre trær i parken	Det er i området i dag en del eldre trær som ønskes bevart i den videre utviklingen av parken. Disse kan utgjøre en fare for brukerne. Vil bli vurdert i analysen.

På bakgrunn av denne farekartleggingen er følgende tema vurdert som relevante, dvs. at de inngår i den etterfølgende overordnede sårbarhetsanalysen:

- 1) Skred/ ustabil grunn
- 2) Flom i vassdrag
- 3) Ekstremnedbør/ klimaendringer
- 4) Forurensning i grunn
- 5) Dambrudd
- 6) VA-ledningsnett
- 7) El-forsyning (kritisk infrastruktur)
- 8) Etablering av gangvei mot nord, profil D
- 9) Utrasing av eksisterende støttemurer
- 10) Åpen vannrenne/ vannbasseng

11) Bevaring av eldre trær

4.2 Overordnet sårbarhetsanalyse

I NS 5814:2008 Krav til risikovurderinger er sårbarhet definert på følgende måte:

”Manglende evne hos et analyseobjekt til å motstå virkninger av en uønsket hendelse og til å gjenopprette sin opprinnelige tilstand eller funksjon etter hendelsen.”

I denne analysen forstår vi sårbarhetsbegrepet som de naturlige, stedlige forhold som gjør at arealene i reguleringsplanen kan motstå eller begrense virkningene av uønskede hendelser.

I denne analysen graderes sårbarhet etter følgende:

- svært sårbart
- moderat sårbart
- lite sårbart
- ikke sårbart

4.2.1 Skred/ ustabil grunn (steinsprang/ løsmasseskred)

I hovedsak vil ikke planområdet være utsatt for skred, og i deler av parken er skred ikke en aktuell problemstilling. For deler av planlagt tursti vil noen av de foreslåtte alternativene bli lagt i en skjæring med potensial for steinsprang. Enkelte plasser vil det også være fare for løsmasseskred. Området vurderes generelt som lite sårbart overfor steinsprang/løsmasseskred, men avgrensede deler av plan-området er moderat til svært sårbart.

Det er nødvendig å tilføre området ca 5000 m³ fyllmasse pga masseunderskudd. Det er viktig at massene håndteres og disponeres slik at utglidning unngås. Ved etablering av skrån timer i området må det tas hensyn til helningsvinkler for å unngå nye områder med utglidningspotensial. Det må tas hensyn til fremtidige klimaendringer og faren for ekstremnedbør. Området vurderes som lite sårbart overfor ustabil grunn.

4.2.2 Flom i vassdrag

Akerselva flommer jevnlig over sine bredder. Det legges derfor opp til i planforslaget at deler av parkområdet vil bli oversvømt i perioder. Da dette er en park, vil en flom i utgangspunktet gi små til moderate skader på anlegget. I forbindelse med opparbeidelse av parken, vil topografien i området endres noe. Dette kan ha innvirkning på lokale vannstander og vannhastigheter. Det kan også oppstå situasjoner med lokal erosjon som følge av flom og ny topografi.

En annen konsekvens av flom i planområdet er skader på parkens lysanlegg. Deler av dette kommer til å bli etablert i områder som til tider vil ligge under vann.

Planområdet vurderes som moderat sårbart overfor flom.

4.2.3 Ekstremnedbør/ klimaendringer

God overvannshåndtering er nødvendig og inngår i planforslaget. I planleggingen må det tas høyde for klimaendringer med hyppigere og mer intense nedbørsperioder. Opplysninger fra kommunen viser at det

kummene i området - forlengelsen av Sofienberg gata, på sørsiden av idrettsplassen - renner over i ved sterk nedbør. Avløpsvann renner ned langs asfaltert turvei øst for Bellona-huset samt ned i parkområdet. Dette problemet vil mest sannsynlig opphøre når den nye avløpsledningen (Midgardsormen) blir etablert om et par år. I tillegg er det noe avrenning av løsmasser langs turstien som går på skrå over gressbakken (228/206) øst for Bellona-huset, med størst følger for området lengst sør i parken. Dette er forhold som må tas med i den videre planleggingen av ny park.

Selv om området legges til rette for god overvannshåndtering, kan situasjoner med ekstremnedbør forårsake skade på parkens lysanlegg.

Området vurderes som moderat sårbart overfor ekstremnedbør.

4.2.4 Forurensning i grunnen

Gjennomførte undersøkelser viser at det finnes noe forurensede masser i området. Forurensningen er av en slik grad at massene ikke nødvendigvis må skiftes ut, men må deponeres forsvarlig dersom massen graves opp. Området vurderes som lite til moderat sårbart overfor forurensning i grunnen.

4.2.5 Dambrudd

Lengst nord i planområdet finnes rester av dam som har historisk verdi. Denne dammen har ingen funksjon i vassdraget i dag. Den har lite oppdemmende effekt, og vannet i elven har et naturlig løp rundt restene av den verneverdige dammen. Det samler seg noe drivgods oppstrøms damkronen. Damkronen skal bevares etter ønske fra byantikvaren.



Gjennom forprosjektet til ny bypark åpnes det for at damkrona kan innlemmes på en mer aktiv måte. Det kan bli gjort endringer i terrenget rundt damkrona ved fremføring av turvei mellom trappen og damkronen. Denne turveien vil bli utstyrt med rekkverk.

Dammen vil ikke få noen oppdemmende funksjon dersom en slik løsning velges. Derfor vurderes området som ikke sårbart for hendelser knyttet til dammens påvirkning av elven.

4.2.6 *VA-ledningsnett*

Det går en offentlig avløpsledning gjennom planområdet. Denne kommer ikke i direkte konflikt med tiltaket. Det må likevel tas hensyn til denne. Plan og bygningslovens bestemmelser om byggegrenser til slike ledninger må hensyntas i den videre detaljplanleggingen.

Det er en privat AF-ledning som krysser Akerselva. Denne ønskes fjernet. Det er på nåværende tidspunkt få opplysninger om denne ledningen, f.eks. om den er i bruk eller om den kan knyttes til offentlig avløpsanlegg.

Fremtidig nytt avløpssystem i Vika (Midgardsormen) planlegges med en trasè gjennom planområdet. Det er foreløpig ikke avklart hvilken trase som lir valgt. Det er etablert et samarbeid mellom Oslo VAV og Friluftsetaten om samarbeid i forbindelse med opparbeidelse av parken og legging av avløpsledning.

Området blir vurdert som lite sårbart overfor hendelser som kan ha negativ innvirkning på VA-ledningsnettet.

4.2.7 *El-forsyning*

Det er etablert en trafostasjon i planområdet. Denne vurderes flyttet gjennom etablering av ny by park. Det er foreløpig ikke avklart hvor trafoen skal flyttes. En slik flytting må avklares og godkjennes av netteier, som er Hafslund.

Når det gjelder effektbehovet for lyssetting i parken, må dette avklares med Hafslund under prosjekteringsarbeidet. Planområdet vurderes som lite sårbart overfor innvirkning på etablert el-forsyning.

4.2.8 *Etablering av bryggesti*

For planområdets profil D gangvei mot nord, er det ulike løsninger. Hvilke av disse som blir realisert vil være avhengige av hvilken trasè som blir valgt for Oslo VAVs nye avløpsledning (Midgardsormen). Det er foreslått to alternativer som vil kreve ekstra fokus på sikringstiltak. Det er alternativ 1 hvor gangveien går i en skjæring (omtalt under 4.2.1), og alternativ 2 der turveien etableres som en bryggesti som fundamenteres til fjellet. Parkområdet vurderes som moderat sårbart overfor hendelser i dette området.

4.2.9 *Utrasing av eksisterende støttemurer i området.*

Det finnes støttemurer i området i dag. De skal bevares i den videre parketableringen. Det er knyttet noe usikkerhet til tilstanden til disse og, om etablering av park øker belastningen på støttemurene ut over det de er dimensjonert for. Området vurderes som svært sårbart overfor en slik hendelse.

4.2.10 *Etablering av vannrenne/vannbasseng*

I den nye parken planlegges en vannrenne/basseng som skal samle overvannet i området og innby til lek. Dybden på denne vannrennen er 5-7 cm. Området fremstår ikke som sårbart overfor hendelser på grunn av etablering av vannrenne i parken.

4.2.11 Bevaring av eldre trær

I den nye parken ønskes det at en del av de gamle trærne som er i området i dag blir bevart i arbeidet med utvikling av ny park. Når det velges ut hvilke trær som skal bevares er det viktig at i tillegg til plasseringen av trærne også tas hensyn til hvilken tilstand trærne er i. Dette for å hindre at en får en park med store trær som kan utgjøre en fare for brukerne dersom store greiner knekker eller trær blir dratt opp med roten pga vind. Området fremstår som lite til moderat sårbart overfor dette. Hendelsen analyseres ikke videre i ROS-analysen men tiltaket om å vurdere trærnes tilstand tas med i kap 7.1 Forslag risikoreduserende tiltak.

4.3 Valg av hendelser til ROS

På basis av sårbarhetsvurderingen er følgende representative og beslutningsrelevante uønskede hendelser valgt ut for risikovurderingen i vedlegg 1.

Nr.	Beskrivelse
1.	Steinsprang (deler av planområdet)
2.	Ustabil grunn
3.	Flom
4.	Ekstremnedbør
5.	Forurensning i grunn
6.	Ras av etablert bryggesti
7.	Utrasing av eksisterende støttemurer

5 RISIKOANALYSE

5.1 Risikovurdering

Risikoanalysen gir et representativt bilde av risiko forbundet med fremtidig utbygging av ny bypark ved Nedre Foss

Selve risikovurderingen er gitt i Vedlegg 1, og med angivelse av risikoklasse i tabellene under.

Tabell 9 - Menneskers Liv og Helse

	KONSEKVENNS				
SANNSYNLIGHET	1. Svært liten	2. Liten	3. Middels	4. Stor	5. Meget stor
5. Svært sannsynlig	5				
4. Meget sannsynlig	4				
3. Sannsynlig	3		1,7		
2. Moderat sannsynlig			2		
1. Lite sannsynlig				6	

Tabell 10 - Menneskers Ytre miljø

	KONSEKVENNS				
SANNSYNLIGHET	1. Svært liten	2. Liten	3. Middels	4. Stor	5. Meget stor
5. Svært sannsynlig		5			
4. Meget sannsynlig	4				
3. Sannsynlig	1,3,7				
2. Moderat sannsynlig	2				
1. Lite sannsynlig	6				

Tabell 11 - Menneskers Materielle verdier

	KONSEKVENNS				
SANNSYNLIGHET	1. Svært liten	2. Liten	3. Middels	4. Stor	5. Meget stor
5. Svært sannsynlig	5				
4. Meget sannsynlig		4			
3. Sannsynlig		1,7	3		
2. Moderat sannsynlig	2				
1. Lite sannsynlig			6		

6 KONKLUSJON

Det er ikke identifisert hendelser som fremstår med rød, uakseptabel risiko og som således krever risikoreduserende tiltak.

Syv av hendelsene fremstår med gul risikoklasse for én av konsekvenskategoriene. For disse bør det vurderes risikoreduserende tiltak jf. kap. 7.

En mer detaljert drøfting av risiko for hver hendelse er gjengitt i *Vedlegg 1*.

7 RISIKOREDUSERENDE TILTAK

På bakgrunn av gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse foreslås nye tiltak for å redusere risiko for hendelser i gult risikokategori.

Tiltakene kan være forebyggende (sannsynlighetsreduserende) eller skadebegrensende (konsekvensreduserende).

7.1 Forslag til risikoreduserende tiltak

Følgende tiltak anbefales (se også vedlegg 1):

- Hendelse 1: For å hindre steinsprang der turstien går i skjæringer, bør det etableres en mur langs utsprengt bergside, evt. etablere en grøft mellom gangsti og mur for å fange opp mindre steiner som kan falle ut.
- Hendelse 1: For å hindre løsmasseskred og utglidning av masser i nytt parkanlegg, bør det ikke anlegges skråninger som er brattere enn 1:2.
- Hendelse 2: Under parkens toppdekke med vekstjord og gress, bør det tilføres drenerende masser. (Totalt er det anslått at det skal tilføres parken 5000 m³ fyllmasse).
- Hendelse 3: For å redusere faren for erosjon ved flom bør det vurderes å anlegge en nedbrytbar matte/duk/ geonett for å hjelpe vegetasjonen til å feste seg for dermed beskytte flomutsatte skråninger mot erosjon i etableringsfasen.
- Hendelse 3: I detaljprosjekteringen må stabiliteten til betongdekket sjekkes mot løftekraft. Dette for å kontrollere om en flom vil påvirke stabiliteten til betongdekke som skal etableres i parken.
- Hendelse 3: For å vurdere hvordan en flom vil arte seg i nytt parkanlegg (endret topografi), bør det gjennomføres hydraulisk modellering. På bakgrunn av denne bør tiltak mot erosjon vurderes særskilt.
- Hendelse 5: Områder med forurensede masser som ikke skal fjernes, må tildekkes med 0,5 meter rene jordmasser.
- Hendelse 6: Dersom alternativet med bryggegi velges, må det gjennomføres en detaljert geologisk kartlegging av fjellet hvor denne skal fundamenteres.
- Hendelse 7: For de eksisterende murene i området, og som skal være en del av den nye parken, må tilstanden kartlegges før byggearbeider settes i gang.
- Hendelse 4.2.11: Ved vurderinga v hvilke trær som skal bevares i fremtidig park må det også tas hensyn til tilstanden på trærne slik at disse ikke utgjør en fare for fremtidig bruk av parken.

Vedlegg 1 – Risikovurdering

HENDELSE 1 – STEINSPRANG/ LØSMASSE SKRED

Drøfting av sannsynlighet:

Den delen av turstien som vil bli etablert i området fra den nordlige enden av studentsiloen og videre nordover (profil 5-7, L-003) vil gi en skjæring i berget slik det er planlagt nå. Dette kan forårsake steinsprang som treffer fremtidig etablert gangsti. Det bør etableres en mur langs utsprengt bergside, evt. etablere en grøft mellom gangsti og mur for å fange opp mindre steiner som kan falle ut

Faren for løsmasseskred er i hovedsak knyttet til turveien som anlegges helt nord i planområdet, (profil 8-12, L-003). Her er det allerede en skråning med løsmasser, det er busker og trær i denne skråningen som til en viss grad hindrer forflytning av løsmassene. Faren for utrasing av løsmasseskred øker dersom det oppstår intense nedbørsperioder. Ved etablering av gangvei bør en ikke anlegge skråninger som er brattere enn 1:2.

Sannsynligheten for steinsprang/ løsmasseskred av betydning vurderes til:

Sannsynlig, i gjennomsnitt en hendelse pr. 10 – 100 år.

Drøfting av konsekvens:

Liv og helse:

I aller ytterste konsekvens kan en slik hendelse ta liv. Det er likevel sjeldent at ras og steinsprang her blir veldig store. Det er heller ikke ofte at personer har omkommet pga ras langs turveier. Med bakgrunn i dette vurderes konsekvensen til middels, alvorlig personskade.

Ytre miljø:

Hendelsen antas ikke å ha negativ innvirkning på ytemiljø.

Materielle verdier:

Materielle verdier her knytter seg til skader på gangvei og kostnader til opprensning etter evt. steinsprang/ ras. Konsekvensen vurderes til liten, skader for 100 000 - < 1 000 000.

Oppsummering:

	Sannsynlighet					Konsekvens					Risiko		
Verdi	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	GRØNN	GUL	RØD
Liv og helse			X					X				X	
Ytre miljø			X			X					X		
Materielle verdier			X				X				X		

HENDELSE 2 – USTABIL GRUNN**Drøfting av sannsynlighet:**

Det er masseunderskudd i planområdet og det legges opp til oppfylling i store deler av planområdet. I hovedsak knytter denne problematikken seg til områder hvor det skal foretas utfylling og i skråninger (jf. løsmasseskred). Det kan også oppstå ustabil grunn i forbindelse med flom, dette er håndtert under hendelsen flom. For å hindre ustabil grunn vil det være nødvendig å bruke drenerende masser under jordlaget. Faren for ustabil grunn vil øke i perioder med ekstremnedbør.

Sannsynligheten for ustabil grunn vurderes til moderat sannsynlig, i gjennomsnitt en hendelse pr. 100 – 1000 år.

Drøfting av konsekvens:Liv og helse:

Konsekvensen vurderes til middels, alvorlig personskade

Ytre miljø:

Hendelsen antas ikke å ha negativ innvirkning på ytre miljø.

Materielle verdier:

Materielle verdier her knytter seg til skader på gangvei og kostnader til opprenskning etter evt. utglidning av masser. Konsekvensen vurderes til liten, skader for 100 000 - < 1 000 000.

Oppsummering:

	Sannsynlighet					Konsekvens					Risiko		
Verdi	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	GRØNN	GUL	RØD
Liv og helse		X						X				X	
Ytre miljø		X				X					X		
Materielle verdier		X					X				X		

HENDELSE 3 – FLOM

Drøfting av sannsynlighet:

Akerselva går nesten årlig over sine bredder og forårsaker flom. Deler av planområdet vil oversvømmes av flom relativt hyppig. Delen av parken som vil få et slyngende betongdekke blir oversvømt ved en 50-års flom. En 200-års flom vil strekke seg opp mot kote 4,6. For en slik flom vil vanndybden på det organisk formede betongdekke (gangveien) være ca. 1 meter.

Sannsynligheten for en mindre flom i parken vurderes til meget sannsynlig, i gjennomsnitt en hendelse pr. 1 – 10 år, i denne analysen legges likevel sannsynligheten for en større skadeflom (50-års) flom til grunn, sannsynligheten for dette vurderes til Sannsynlig, i gjennomsnitt en hendelse pr. 10 – 100 år. I denne vurderingen er det også tatt med hensynet til klimaendringer og endret flomregime med større hyppighet av regnflommer.

Drøfting av konsekvens:

Liv og helse:

Flom og ekstremvær er hendelser som relativt ofte er varslet på forhånd. Likevel kan en med bakgrunn i klimaendringer oppleve at spesielt regnflommer opptrer mer uventet.

Det legges ikke opp til flomsikre installasjoner (materielle skader) i parken, men det forutsettes at teknisk forskrift vil bli fulgt ved installasjon og nødvendig sikkerhetstiltak vil bli lagt til grunn(jordfeilbryter mv).

Konsekvensen av en slik hendelse vurderes til å være svært liten.

Ytre miljø:

Hendelsen antas ikke å ha negativ innvirkning på ytre miljø.

Materielle verdier:

En konsekvens av flom her er erosjon og utgraving av områder av parken. Erosjon kan også skape stabilitetsproblemer for områder hvor det er tenkt etablert sittetrinn mot Akerselva. På nåværende tidspunkt er det usikkert om en flom kan gjøre skade på betongdekke, dette må undersøkes nærmere.

En viktig del av etableringen av den nye byparken er belysning. Det vil bli utformet en omfattende belysningsplan for området. Noe av dette utstyret vil ligge i flomutsatt området. Med bakgrunn i manglende valgmuligheter i armaturer er det ikke lagt opp til bruk av flomsikre lyskilder. En flom kan dermed føre til skade på lysarmatur i parken

Studentsamskipnaden i Oslo (SiO) har etablert et flomvern i elven for å hindre flom rammer SiOs studentboliger. Flomsikringen er godkjent av NVE dette forutsettes opprettholdt. Dersom dette skal endres må det ikke føre til økt flomfare for hyblene i siloen.

Etablering av park vil endre området topografi, dette gjør at en flom i området vil opptre annerledes enn de erfaringene en har pr. i dag fra flom i dette området noe som kan forårsake erosjon og skader på områder som det ikke forutses skader på basert på historiske data. Med bakgrunn i at parken vil føre til endret topografi bør det gjennomføres hydrauliske vurderinger av flomscenarier.

Konsekvens for materielle verdier vurderes til å være middels, skader for 1 000 000 < 10 000 000.

Oppsummering:

	Sannsynlighet					Konsekvens					Risiko		
Verdi	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	GRØNN	GUL	RØD
Liv og helse			X			X					X		
Ytre miljø			X			X					X		
Materielle verdier			X					X				X	

HENDELSE 4 – EKSTREMNEDBØR

Drøfting av sannsynlighet:

Med bakgrunn i forventede klimaendringer vil det forekomme hyppigere og mer intense nedbørsperioder. Dette kan føre til problemer med å ta unna regnvannet og mindre overflate flommer i svært lokal utstrekning. Sannsynligheten for at slike hendelser vil opptre i fremtiden vurderes til å være meget sannsynlig, i gjennomsnitt en hendelse pr 1 – 10 år.

Drøfting av konsekvens:

Liv og helse:

Slikt ekstremnedbør antas ikke i seg selv å utgjøre noe fare for liv og helse.

Det legges ikke opp til flomsikre installasjoner (materielle skader) i parken, men det forutsettes at teknisk forskrift vil bli fulgt ved installasjon og nødvendig sikkerhetstiltak vil bli lagt til grunn (jordfeilbryter mv).

Med bakgrunn i dette vurderes konsekvensen av en slik hendelse til å være svært liten.

Ytre miljø:

Hendelsen antas ikke å ha negativ innvirkning på yremiljø.

Materielle verdier:

Det legges opp til bruk av armaturer som er beskyttet mot vannstråler, men ikke mot flom. Ekstremnedbør kan forårsake lokale flommer som kan ramme lysarmaturene. Som for hendelse 3 flom kan ekstremnedbør forårsake skade på parkbelysningen, dog i mindre omfang. Konsekvensen vurderes til liten, materielle skader for 100.000 < 1 000 000

Oppsummering:

	Sannsynlighet					Konsekvens					Risiko		
Verdi	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	GRØNN	GUL	RØD
Liv og helse				X		X					X		
Ytre miljø				X		X					X		
Materielle verdier				X			X					X	

HENDELSE 5 – FORURENSNING I GRUNN**Drøfting av sannsynlighet:**

Det er gjennomført en miljøteknisk grunnundersøkelse av tomt med Gnr/bnr. 228/21 (Multiconsult AS) som vil være en del av den nye byparken. Gnr/bnr. er i dag delt opp i to; Gnr/bnr. 228/21 og 228/662. I denne undersøkelsen ble det tatt prøver på ti punkter. Det ble påvist at noen av prøvepunktene inneholdt rivnings- og avfallsmasser deriblant eternittplater. For enkelte prøvepunkt ble det bl.a. funnet forhøyede verdier av arsen, bly og sink.

Med bakgrunn i dette vurderes det som svært sannsynlig at det finnes forurensning i grunnen i planområdet.

Drøfting av konsekvens:Liv og helse:

Eksponering for eternitt eller annen forurensning som er funnet i grunnen vil ikke være akseptabelt, noe det er stor sannsynlighet for kan skje så lenge det etableres park i området. Multiconsult fastslår i sin rapport at det på bakgrunn av de verdiene som er funnet i miljøundersøkelsen ikke vil være noen fare for eksponering av forurensningen dersom overflaten i forurensede områder blir tildekket med minst 0,5 meter rene jordmasse. På bakgrunn av dette antas forurensning i grunn å ikke ha noen negativ helseeffekt for tredje person (brukerne av parken).

Ytre miljø:

Det er ikke målt så mye forurensning i grunnen at massene bør fjernes. Dersom det må fjernes masser i området i fbm. etablering av park, i hovedsak vil det skje en massetilførsel, må disse undersøkes om inneholder forurensning og deponeres på forsvarlig måte (byggefase). Med bakgrunn i dette vurderes konsekvens til å være liten, lokal miljøskade.

Materielle verdier:

Forurensning i grunn har ingen konsekvens for materielle verdier.

Oppsummering:

	Sannsynlighet					Konsekvens					Risiko		
Verdi	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	GRØNN	GUL	RØD
Liv og helse					X	X					X		
Ytre miljø					X		X					X	
Materielle verdier					X	X					X		

HENDELSE 6 – RAS AV ETABLERT AV BRYGGESTI**Drøfting av sannsynlighet:**

Et mulig alternativ for etablering av turvei i det området som er betegnet som profil D er etablering av bryggesti. En vil da få et tredekke plassert på en stålkonstruksjon som fundamenteres til fjell. Det vil alltid være knyttet en fare for at en slik konstruksjon kan rase sammen. Sannsynligheten for en slik nybygd konstruksjon (der alle byggetekniske krav er fulgt) vurderes derimot til å være lite sannsynlig, i gjennomsnitt en hendelse pr. 1000 år.

Drøfting av konsekvens:Liv og helse:

Skadene ved en slik hendelse kan være svært store. De vil ikke være stor høyde som evt. personer på gangveien vil falle ned, men en vil med stor sannsynlighet falle i elven. Med bakgrunn i dette vurderes hendelsen til å ha stor konsekvens for liv og helse, dødelig skade en person.

Ytre miljø:

Hendelsen antas ikke å ha negativ innvirkning på ytre miljø.

Materielle verdier:

De materielle skadene vil være skade på den etablerte gangstien. Hendelsen vurderes å forårsake middels konsekvens, materielle skader for $1\,000\,000 < 10\,000\,000$.

Oppsummering:

	Sannsynlighet					Konsekvens					Risiko		
Verdi	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	GRØNN	GUL	RØD
Liv og helse	X								X			X	
Ytre miljø	X					X					X		
Materielle verdier	X							X			X		

HENDELSE 7 – UTRASING AV EKSISTERENDE STØTTEMURER**Drøfting av sannsynlighet:**

Det finnes noen støttemurer i området i dag som vurderes bevart i utviklingen av ny bypark. En kjenner ikke tilstanden til alle disse murene, hvordan de er fundamentert, eller hva de er dimensjonert for. Det vil derfor være en fare for at disse kan rase ut. Graving og bearbeidelse i områdene rundt disse eksisterende murene kan forårsake ras ved et senere tidspunkt. Med bakgrunn i dette vurderes sannsynligheten for utrasing til å være sannsynlig, i gjennomsnitt en hendelse pr. 10 – 100 år.

Drøfting av konsekvens:Liv og helse:

Skadene vil være avhengig av hvor og hvilken mur som evt. raser ut, men det kan ikke utelukkes at det kan påføre 3. person alvorlige skader – middels konsekvens.

Ytre miljø:

Hendelsen antas ikke å ha negativ innvirkning på ytre miljø.

Materielle verdier:

De materielle skadene knytter seg til oppbygning av mur og reparasjon av evt. skadet gangvei. Dette antas å være begrensede skader. Konsekvensen vurderes dermed til å være liten, skader for 100 000 < 1 000 000.

Oppsummering:

	Sannsynlighet					Konsekvens					Risiko		
Verdi	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	GRØNN	GUL	RØD
Liv og helse			X					X				X	
Ytre miljø			X			X					X		
Materielle verdier			X				X				X		



Oslo kommune
Byantikvaren

RAPPORT

ARKEOLOGISK REGISTRERING

NEDRE FOSS BYPARK, GNR 228 BNR 662 M.FL.

OSLO KOMMUNE

Saksnummer: 09/603

Oppdragsgiver: Friluftsetaten

Bakgrunn: Samråd, område- og prosessavklaring, undersøkelsesplikten i medhold av lov om kulturminner § 9

Registrant: Solveig Thorkildsen

Tidspunkt: 05.10 – 28.10.09



INNHOLDSFORTEGNELSE

1. BAKGRUNN FOR UNDERSØKELSEN	1
2. BEMANNING OG TIDSROM	1
3. GENERELT OM OMRÅDET	3
3.1. NAVNETRADISJON OG SKRIFTLIGE KILDER	3
3.2. TOPOGRAFISKE FORHOLD	4
3.3. TIDLIGERE REGISTRERINGER I NÆROMRÅDET	4
4. ARKEOLOGISK METODE	4
4.1. MASKINELL SJAKTING	4
4.2. INNMÅLING	5
5. BESKRIVELSE AV REGISTRERINGEN	5
OMRÅDE 1	6
OMRÅDE 2	10
OMRÅDE 3	12
OMRÅDE 4	12
6. OPPSUMMERING OG KONKLUSJONER	13
7. LITTERATUR	14
8. VEDLEGG	14

1. BAKGRUNN FOR UNDERSØKELSEN

I forbindelse med planinitiativ for Nedre Foss bypark, gnr 228 bnr 662 m.fl., ble det stilt krav om arkeologisk registrering av planområdet. Bakgrunnen for kravet er at det tidligere er registrert flere fornminner i nærområdet til planområdet. I tillegg tilsier områdets topografi et potensial for automatisk fredete kulturminner. Det ble derfor ansett som sannsynlig at det kunne finnes uregistrerte automatisk fredete kulturminner i området. På bakgrunn av denne antagelsen ble det fremmet krav om arkeologisk registrering, jf Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 9 – undersøkelsesplikten.

2. BEMANNING OG TIDSROM

Den arkeologiske registreringen ble utført i perioden 05.10 – 28.10.09. I dette tidsrommet ble det åpnet og gjenfylt søkesjakter, mens rapport fra arbeidet ble utarbeidet i etterkant. Deltagere i prosjektet var:

Prosjektleder:	Kristine Reiersen	
Feltkoordinator:	Silje Hauge	
Feltleder I:	Solveig Thorkildsen	07.10 – 28.10.09
	Fredrikke Danielsen	05.10 – 07.10.09
Entreprenør:	Anpro	
⁹/Maskinfører	Rune Dalseghagen	05.10 – 28.10.09
	Morten Kirkeby	12.10 – 14.10.09

Leif Håvard Vikshåland, Kristine Reiersen og Silje Hauge var ute på befaring av felt. Rapporten ble skrevet av Solveig Thorkildsen. Tiltakshaver er Friluftsetaten. Kostnadene ved registreringen dekkes av tiltakshaver, jf Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 10.



Område 1 for graving, sett mot nordvest.

Foto: Fredrikke Danielsen



Område 2 for graving, sett mot nord.

Foto: Solveig Thorkildsen



Oversikt mot område 3, sett mot nord-nordvest.

Foto: Solveig Thorkildsen



Oversikt over område 4 før graving, sett mot nordvest.

Foto: Solveig Thorkildsen

3. GENERELT OM OMRÅDET

Planområdet innlemmer et større areal med ulike bruksforhold. I sørøstlige del ligger park- og grøntområdet Grünerhagen, hvor flere turveier er opparbeidet. Terrenget i grøntområdet skråner sterkt ned mot Akerselva i sørvest. I deler av dette området ble det på 1700-tallet anlagt en barokkhage knyttet til Nedre Foss gård. I nordøst er det opparbeidet flate arealer knyttet til ballspill og lek. I nordvest ligger en tidligere kornsilo som har blitt ombygd til Studentsamskipnadens studentbolighus. Siloen har tidligere vært brukt til kornlagring i forbindelse med mølledrift. Sørvestlige del av planområdet består av et større areal med betongdekke og parkeringsplasser, samt hovedbygningen til Nedre Foss gård, som i dag er hovedkvarteret til Bellona. Studentbolighuset og Nedre Foss gård er derfor rester etter tidlig næringsvirksomhet. Planområdet avgrenses ellers av Akerselva i vest og eldre bygårder og gater mot øst, nord og sør.

3.1. NAVNETRADISJON OG SKRIFTLIGE KILDER

Foss er et usammensatt naturnavn og tilhører den eldste navneklassen vi kjenner. Nedre Foss er kjent fra skriftlige kilder tilbake til 1220, da gården lå under Hovedøya kloster. En mølle på Nedre Foss nevnes dessuten som det viktigste anlegget ved Akerselva i 1396. Foruten mølledriften skal det også ha vært anlagt sagbruk ved gården. Etter reformasjonen var Nedre Foss krongods til 1672, hvorfra navnet "Kongens mølle" stammer fra. Gården ble da solgt til familien Grüner som senere har gitt navnet til selve Grünerløkka (Erichsen 1946:138ff, Holden 2003:79). På slutten av 1700-tallet anla familien en terrassehage i renessansestil, det som i dag er Grünerhagen.

Den gamle navnetradisjonen og at det har vært drift på gården Nedre Foss i middelalderen sannsynliggjorde et visst potensial for at planområdet kunne inneholde uregistrerte automatisk fredete kulturminner.

3.2. TOPOGRAFISKE FORHOLD

Planområdet ligger svært godt plassert topografisk sett. Akerselva avgrenser planområdet mot vest. Nærhet til kommunikasjonsårer og elveløp har vært en viktig lokaliseringsfaktor for bosetning og forhistorisk aktivitet. Helt frem til midt på 1600-tallet var Nedre Foss eneste forbindelse over Akerselva mellom øst og vest i byen. Små båter kunne tidligere seile opp Akerselva til Nedre Foss. Akerselva har ellers betydd svært mye for næringsvirksomheten i Oslo i forbindelse med sag- og mølledrift.

3.3. TIDLIGERE REGISTRERINGER I NÆROMRÅDET

Fra gnr 218/115, ved Maridalsveien 29-33, er det funnet en skafthullsøks fra yngre steinalder (C16687).

Fra gnr 219/148, Maridalsveien 44-46 er det funnet en bredegget flintøks (C23861) fra yngre steinalder.

Fra gnr 219/175, Maridalsveien 78, er det funnet sverd fra vikingtid (C21239).

Fra gnr 219/201, Sagveien 23, er det funnet oddpartiet fra et tveegget sverd (C24331) fra vikingtid eller middelalder.

Fra gnr 227 på Sofienberg er det funnet tveeggede sverd, saks, rembeslag av bronse, smykkenål av sølv, skjoldbuler, skiferbryne og rester av et skjelett (C15789-15793). Enkelte av funnene oppgis å være gitt til British Museum.

Fra gnr 227/337 er det i et sandtak ved Sannergata funnet skafthullsøks (C16606) fra yngre steinalder.

Fra gnr 228, Steensrupgate, skal det være gjort funn fra yngre jernalder i en gravhaug i forbindelse med opparbeidelse av gaten. Tveegget sverd (C19472). Spydspiss (C19473). Økseblad (C19474). Ringspenne (C19475). Krok (C19476). Samtlige funn er av jern.

Det eldste sølvverket man kjenner i Norge er trolig *Aggersberg* (Akersberg) ved Gamle Aker kirke, gnr 228. Dette bergverket nevnes i skriftlige kilder allerede på 1100-tallet og var trolig i drift gjennom deler av middelalderen.

Funnene fra nærområdet viser at det har vært forhistorisk aktivitet i området. Dette sannsynliggjør et visst potensial for at planområdet kunne inneholde uregistrerte automatisk fredete kulturminner.

4. ARKEOLOGISK METODE

4.1. MASKINELL SJAKTING

Planområdet ble undersøkt ved maskinell sjakting. Formålet med metoden er å avdekke eventuelle spor etter forhistorisk menneskelig aktivitet. Slik aktivitet kan vise seg i form av nedgravninger som stolpehull, ildsteder, graver etc. Det benyttes gravemaskin for å fjerne overliggende masser ned til undergrunnen. Gravemaskinen fjerner matjordlag og torv, inntil man treffer naturlig undergrunn, nedgravde fornminner eller eventuelle intakte kulturlag, steinrøyser eller lignende.

4.2. INNMÅLING

Prøverute 4 og 5 fra sjaktområde 1 ble stedfestet ved hjelp av GPS. GPS-mottakeren mottar stedsinformasjon fra satellitter, og kalkulerer ut fra dette brukerens nøyaktige plassering. Atmosfæriske forhold og støy er blant forholdene som kan påvirke dataene, og posisjonen som oppgis har derfor en viss feilmargin. I dette prosjektet har posisjonsdata en feilmargin på ± 1 m.



Over til venstre: Graving i store mengder påfylte masser i område 1. Her har man kommet ned til et teglsteinlag fra nedrevne bygninger. Foto: Solveig Thorkildsen



Over til høyre: Det var svært mye vanntilsig i prøverutene i område 1, slik at det til stadighet måtte pumpes vann. Foto er fra prøverute 4, sett mot sør. Steinmur kan sees i vestre del av prøveruta. Foto: Solveig Thorkildsen

5. BESKRIVELSE AV REGISTRERINGEN

Det ble registrert i fire områder på planområdet under gnr 228. Område 1 omfattet bnr 662 og lå mellom Akerselva og Nedre Foss gård. Område 2 omfattet bnr 21 og lå mellom silo og Nedre Foss gård. Område 3 omfattet bnr 207 og lå i nordvestre del av ballparken. Område 4 omfattet bnr 206 og lå i sørøstre del av planområdet, rett vest for Grünerhagen barnehage.

Det ble lagt sjakter i hvert område. Totalt ble åpnet åtte sjakter under registreringen. Sjaktingen i område 1 bestod imidlertid ikke av en hel sammenhengende sjakt, men ble åpnet som fem prøvehull (sjakt 1-5) i samme sjakttretning. En slik registreringsmetode ble gjennomført på grunn av at det måtte svært dype sjakter på grunn av mye fyllmasser, samt at det var problemer med mye vanntilsig fra undergrunnen.

Område 1

Område 1 bestod opprinnelig av et betongdekke, hvor tiltakshaver i forkant av registreringen hadde satt i gang å pigge betong og grave med gravemaskin. Piggingen av betongdekket medførte at det var svært mye deponerte masser som lå i området, både i form av knuste- og uknuste betongblokker. Den pågående knusingen av betongblokkene tok mye plass på planområdet. Dette resulterte i at det var begrenset plass til de oppgravde massene fra de dype prøverutene fra selve registreringen, samt at det hindret fri ferdsel for registreringsarbeidet. Problematikken rundt massedeponeringen ga blant annet utslag i at nærmere tre dager ble avsatt for gravemaskinfører til kun å forflytte masser, slik at man fikk bedre tilgang til maskin og masser.

I område 1 ble det åpnet fem sjakter/prøveruter i en nord-nordvest – sør-sørøst orientert sjaktrétning. Hovedårsaken til at det ble gravd prøveruter i stedet for en sammenhengende sjakt var at det var svært mye vann i undergrunnen som kontinuerlig sildret ut i sjaktrutene. Vann i prøverutene hindret overvåkingen av gravingen samt medførte stor fare for ras i sjaktene. Det ble brukt opp mot to timer av arbeidsdagen til bare å pumpe vekk vannmassene. Dessuten var registreringsarbeidet dominert av påfylte masser ned til 4 meters dybde på området, med dertil høye sjaktkanter. Det ble derfor, både som sikringstiltak mot ras under graving og for å få en oversikt over grunnforholdene på området, besluttet at prøveruter var en hensiktsmessig registreringstype. I prøverute 2 og 3 gravde man ned til et rent blåleirelag, mens prøverute 1 ble avsluttet i forbindelse med oversvømmelse fra drenerørret. I prøverute 4 og 5 gikk man ned til et grovt sandlag, trolig avsatt fra Akerselva.

Samtlige prøveruter bestod av store mengder ulike påfylte masser. Det var til dels mye teglsteinbiter i lagene. Det ble også funnet noe gul hollandsk tegl. De øvre lag i hele området bestod av ca 1 -1 ½ m med sprengstein over et rivningslag på ca 50 cm som inneholdt teglstein, mur og sand. Det ble gravd frem uthulte tømmerstokker og annen treplank under registreringen. Treverket ble funnet på ulike dybder, fra rett under rivningslaget til 3 meters dybde. Noe av treplanken var til dels svært dårlig bevart, men lå stedvis tett, lik et gulv. De uthulte tømmerstokkene har trolig fungert som vannrør. En av stokkene hadde også en flens i den ene enden, som har skjøtet stokkene sammen.



*Uthulte trestokker
brukt som rør ble
funnet under
registreringen. Disse
er fra prøverute 3 på
område 1.*

*Foto:
Solveig Thorkildsen*

Prøverute 1 var den nordligste prøveruta i sjaktrétningen. Prøveruta ble avsluttet i det man traff et eldre dreneringsrør fylt med vann. Prøveruta målte 5 x 3 meter, og var ca 2 meter dyp.



Prøverute 2 målte ca 10 x 3 meter, og var ca 2 meter dyp. Det ble funnet bein fra en stjertpotte og murstein fra 1700-tallet i et gråbrunt leirelag. Prøverute 3 målte ca 7 x 3 meter, og var 2-3 meter dyp. Det fremkom en del treplank og uthulte tømmerstokker under gravingen.

Lagene fra rute 2 og 3 bestod av flere lag. Under rivningslaget lå et 40-45 cm grått leirelag med noe tegl- og trebiter; trolig påfylte masser. Deretter fulgte et 25 cm lag brun humusholdig leire med noe sagflis og trebiter. Derunder fulgte et grått sandholdig lag på 25 cm med linser av flis med kvist i. 80-100 cm under rivningslaget fremkom et grovere sandlag i blandet flis, kvist og leire. Det ble funnet blåleire under dette sandlaget, på ca 1,5 m dybde.

Østre profil fra prøverute 2. Foto: Fredrikke Danielsen

Prøverute 4 og 5

Det ble funnet deler av en steinmur i prøverute 4 og 5. Det ble først gravd ned til et rivningslag, og ned til en flat steinblokk som lå rett under rivningslaget. Det kom svært mye vann fra rundt denne steinblokken, slik at man avsluttet og begynte på prøverute 5. Resten av ruten ble gravd for å undersøke hvorvidt steinmuren som ble funnet i rute 5 gikk inn i rute 4, noe den gjorde. Prøverute 4 målte til slutt 3 x 5 meter, og var omtrent 3 ½ – 4 meter dyp. Prøverute 5 målte 3 x 6 meter, og var omtrent 4 meter dyp.

I østre del av prøverute 5 fremkom store stein i et mer moderne påført sandlag. Etter hvert viste det seg at disse steinene trolig har vært topplaget på steinmuren, som sannsynligvis har blitt omrotet og forflyttet under nyere arbeider.

Under rivningslaget av teglstein, 1 ½ meter nord for nordenden av steinmuren, fremkom et markant fyllskifte som skar ned i de avsatte leiremassene. Det ble funnet rester av to trestokker som var satt ned i grunnen, samt rester etter treplank/treverk som lå vest-øst orientert. Massene var grusholdige med noe jern og slagg samt biter av tegl. Dette ble tolket som en etterreformatorsk nedgravning hvor det har blitt bygd en slags "kasse" med deponert avfall.

Lagene inntil steinmuren virket vannavsatte. Dette tyder med andre ord på at steinmuren ikke er yngre enn de avsatte lagene. De øvre 80 cm bestod av grå sandholdig leire med noe kvist. Deretter fulgte 40 cm lag av vekselvis lys og brunsvart flis; til dels med mye småkvist og hestehår. De nedre lagene bestod av brun grov sand. Enkelte av lagene innholdt mye kvist og små trebiter. Rett under steinmuren lå et grålig leirelag med treplank som fundament for steinmuren. Det ble funnet mindre teglbiter i flere av lagene.



*Profil av de ulike lagene vest for steinmuren.
Foto: Solveig Thorkildsen*

*Nordlig ende av steinmur og profil av lagene opp mot østsiden av steinmuren. Under steinmuren kan fundamentierende treplank skimtes. Steinmuren sett mot sør-sørøst.
Foto: Solveig Thorkildsen*

I det lysebrune flislaget, ca 60 cm nordøst for den nordlige enden av steinmuren, ble det funnet en sammenbundet kost av kvist. Denne lå 120 cm under steinmurens topp. Kosten ble tatt inn som funn hos Byantikvaren.



*Kost av kvist funnet i flislag i prøverute 4.
Foto: Solveig Thorkildsen*

Profilen sørøst for steinmuren bestod til dels av samme lagforholdene som ved steinmurens norddel. Det er imidlertid viktig å legge merke til at flislagene også her lå helt inntil steinmuren, og at disse lagene også må regnes som avsatt fra elva.

Steinmuren var 5,5 meter lang med en bredde på mellom 80 -100 cm. Høyden var mellom 170-180 cm. Den nordlige enden ble avdekket i prøverute 4 og den sørlige i prøverute 5. Muren var bygget opp av både rektangulære og naturovale stein på størrelse rundt 30 x 50 – 20 x 40 cm. Enkelte mindre stein på 20 x 20-30 cm var brukt for å støtte opp de store steinene. Utenfor steinmuren, mot vest, lå et teglsteinlag ned mot 115 cm fra steinmurens toppnivå. Dette ble tolket som utfyllingslag av deponerte masser fra planering og utfylling av området.

Under steinmuren fremkom det grove treplanker, som ble tolket som en forsterkende fundament for steinmuren over leire- og sandundergrunnen. Det ble tatt inn dendroprøve (treringdatering) for datering fra en av disse plankene.

Foto til høyre: Sørlig ende av steinmuren. Det deponerte teglsteinlaget sees i venstre bildekant. Foto: Solveig Thorkildsen



Foto under: Steinmuren, slik den fremkom i prøverute 4 og 5, med et midtre parti som ikke ble utgravd, sett mot øst. Foto: Solveig Thorkildsen



Hvilken funksjon steinmuren har hatt er noe usikkert, men sannsynligvis bør den tolkes som et bryggefundament, brofundament eller som grunnmur til en bygning. De vannavsatte flis- og leirelagene som ligger inntil og oppetter muren tyder på at muren har stått i umiddelbar tilknytning til Akerselva. Steinmurens alder er uviss.

Område 2

Det ble åpnet en sjakt (sjakt 6) mellom Nedre Foss gård og sykkelskuret tilhørende Studentsamskipnadens studentbolighus. Sjakta ble lagt rett øst nedenfor skråning og med god avstand til trafobygning mot sørøst. Sjakta målte 3 x 5 meter og hadde en dybde på mellom 50 cm i østre del til 280 cm i vestre del. I vestlig ende av sjakta støtte man på et betongdekke og betongfundament, slik at man måtte avslutte sjakta.

Steril undergrunn ble truffet på 2,5 meter i østre del og skrådde nedover mot vest. Undergrunnen bestod av lys gråbrun leire med rødlige avtrykk etter mindre røtter. Massene over bestod av ulike fyllmasser i ulike lagnivåer. De øvre 100 cm var trolig påfylt i senere tid som del av planering og bestod av sprengstein og grus. De øvrige fyllskifter bestod av leirelag og sandlag med biter av tegl, stein og grus. I enkelte av fyllskiftene ble det funnet rester av treverk, mulig plank eller trestokker, som lå i et lag med grov sand. Ut fra funn som hollandsk tegl og krittpestilker i massene rundt nedgravningene til disse lagene, er massene og lagene trolig ikke eldre enn fra 1700-tallet.

På ca 1 meters dybde ble det funnet en halv møllestein med dreide riller. Steinens mål var 50 x 80. Den ble funnet i et siltholdig sandlag iblandet hel og knust teglstein. Det ble også funnet to mindre biter av møllestein på ca 30 x 40 cm i samme lag.



*Den største møllesteinen slik den ble funnet i sjakta, samt de to mindre møllesteinene.
Foto: Solveig Thorkildsen*

Det ble også avdekket flere tømmerstokker nedgravd i ulike masser og nivåer. Det er usikkert hvilken funksjon disse har hatt. To av stukkene har trolig vært vannrør, da disse var skjøtet sammen og virket hule. Disse ble funnet på 1,8 meters dybde i østlig kant av sjakta.



Uthulte tømmerstokker som ble funnet in situ i østre sjaktkant.

Foto: Solveig Thorkildsen

I vestre del av sjakta fremkom større stein og betongfundament. De større steinene har trolig vært del en steinmur til bygning. Massene i denne delen av sjakta var dessuten nokså omroret og gikk dypere ned i undergrunnen enn i resten av sjakta.



Stein- og betongfundament i vestlig del av sjakt 6 i område 3.

Foto: Solveig Thorkildsen

På bakgrunn av funnene og lagene ble innholdet i sjakta tolket som etterreformatorisk. Det ble ikke registrert automatisk fredete kulturminner.

Område 3

Område 3 lå i nordvestre hjørne av ballspillparken. Det ble gravd en sjakt (sjakt 7) parallelt med den hellelagte gangstien, i nordvestlig – sørøstlig retning. Sjakta målte 12 x 3 meter, mens dybden ned til undergrunnen varierte mellom 50-70 cm. Undergrunnen bestod av lys gul leireholdig silt med røde spetter fra jernutfelling. Det var ingen stein i undergrunnsmassene. En moderne grøft skjærer sjakta. Det fantes ikke et intakt matjordlag over undergrunnen, slik at påfylte masser lå rett ned på undergrunnen. Disse massene virket omroret og påfylte, og bestod av omblandet mørkebrun matjordblandet leire og sand med biter av asfalt, betong, stein, teglstein og glass. Trolig har man skavet av noe av topplaget av undergrunnen ved utplanering av området, slik at terrenget har vært noe høyere enn det tegner seg i dag. Det ble ikke registrert automatiske fredete kulturminner.



Arbeidsbilde fra sjakt 7 i område 3, sett mot øst.

Foto: Solveig Thorkildsen

Område 4

Område 4 lå i sørøstlige del av planområdet, i det som i dag er Grünerhagen park. Dette området består av et parkanlegg med gressplener og turstier, hvor terrenget og parken heller sterkt ned mot sørvest og Akerselva. Sjakta (sjakt 8) ble lagt rett vest for asfaltert turvei og Grünerhagen barnehage, der terrenget begynner å skråne nedover. Sjakta målte 44,5 x 3 meter og var orientert nord-nordvest – sør-sørøst. Sjakta var til dels svært preget av nedgravninger av ukjent funksjon i undergrunnen. I nordre del av sjakta lå blant annet to større

nedgravninger, hvorav en svært leireholdig, som hadde gått dypt ned i undergrunnen. Nedgravningene bestod av ulike typer fyllskifter med biter av tegl, hollandsk tegl, glass, porselen samt noe jern. Bortsett fra en svært leireholdig nedgravning, bestod fyllskiftene hovedsakelig av brungrå sandholdig silt med humusholdige spetter. Samtlige nedgravninger i sjakta ble tolket som etterreformatoriske på grunn av fyllskifte og innhold. Undergrunnen fortegnet seg som lys gulgrå mot grålig silt, spettet med rødbrun jernutfellinger. Nord i sjakta ble den truffet på ca 70 cm. I sørlige del lå et matjordlag på mellom 30-50 cm over undergrunnen. Matjordlaget ble gradvis tynnere mot sør. Det ble ikke registrert funn eller automatisk fredete kulturminner i sjakta.



Sjakt 8 som ble lagt i område 4, sett mot nord-nordvest. I sjakta sees de mange etterreformatoriske nedgravningene. Foto: Solveig Thorkildsen

6. OPPSUMMERING OG KONKLUSJONER

I forbindelse med endret reguleringsplan for Nedre Foss Bypark gnr 228 bnr 662 m.fl. ble det utført en arkeologisk registrering av planområdet, jf Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr.50 § 9 – undersøkelsesplikten. På bakgrunn av funn i nærområdet og topografiske forhold ble det ansett som sannsynlig at planlagte tiltak kunne berøre uregistrerte automatisk fredete kulturminner.

Den arkeologiske registreringen fant sted i tidsrommet 05.10 - 28.10.2009. Det ble foretatt registrering på fire områder av planområdet. Totalt ble det åpnet åtte sjakter ved maskinell sjakting. I område 1 ble det gravd fem prøveruter (sjakt 1-5) i en sjaktretning i stedet for en sammenhengende sjakt. Denne metoden ble brukt på grunn av problemer med vanntilsig og sikring av dype sjaktkanter.

I område 1 og 2 ble det funnet rester fra den tidligere næringsvirksomheten på den nedre delen av planområdet. Sjaktene/prøverutene var mellom 1 ½ -4 meter dype og gikk igjennom flere lag påfylte og omrotede masser.

I og mellom prøverute 4 og 5 i område 1 ble det funnet en steinmur. Denne kan være del av et tidligere bryggeanlegg, brofundament eller fundament til et bygg. Vannavsatte flis- og leirelag helt inntil steinmuren tyder på at Akerselvas bredder på et tidspunkt har gått helt opp til muren. Det ble funnet en liten kost av kvist i flislaget utenfor steinmuren. Fra sjakt 6 i område 2 ble det funnet en tre møllesteinsbiter, hvorav en var halv. Møllesteinene er trolig etterreformatorisk. Steinmuren som ble funnet på vestre del av planområdet må sees i forbindelse med gårds- og mølledriften til Nedre Foss gård. Ut fra gamle kart, tegninger og bilder ser man at hele området mellom gårdsbygningen og Akerselva har vært bebygd med ulike bygninger tilknyttet mølledriften. Steinmuren kan ha sammenheng med disse, men kan også være del av en eldre brygge- eller brokonstruksjon. Resultatet av dendroprøven vil avgjøre om dette er et automatisk fredet kulturminne.

I sjaktene i område 3 og 4 ble undergrunnen truffet ca 50 under gressnivå. Undergrunnen avtegnet seg som lys gulgrå silt uten stein. Sjakta i område 4 var til dels svært forstyrret av flere moderne nedgravninger. Det ble ikke registrert automatisk fredete kulturminner område 3 eller 4.

7. LITTERATUR

Erichsen, Egil Werner

1946 *Møllene ved Akerselven: Bjølsen Valsemølle 1884 – 1944: Fra vannhjulsmølle til storindustri*. Oscar Andersen's Boktrykkeri, Oslo.

Sandnes, Jørn og Ola Stemshaug, red.

1997 *Norsk Stadnamnsleksikon*. 4. utgave. Det norske samlaget, Oslo.

Sollied, Henning

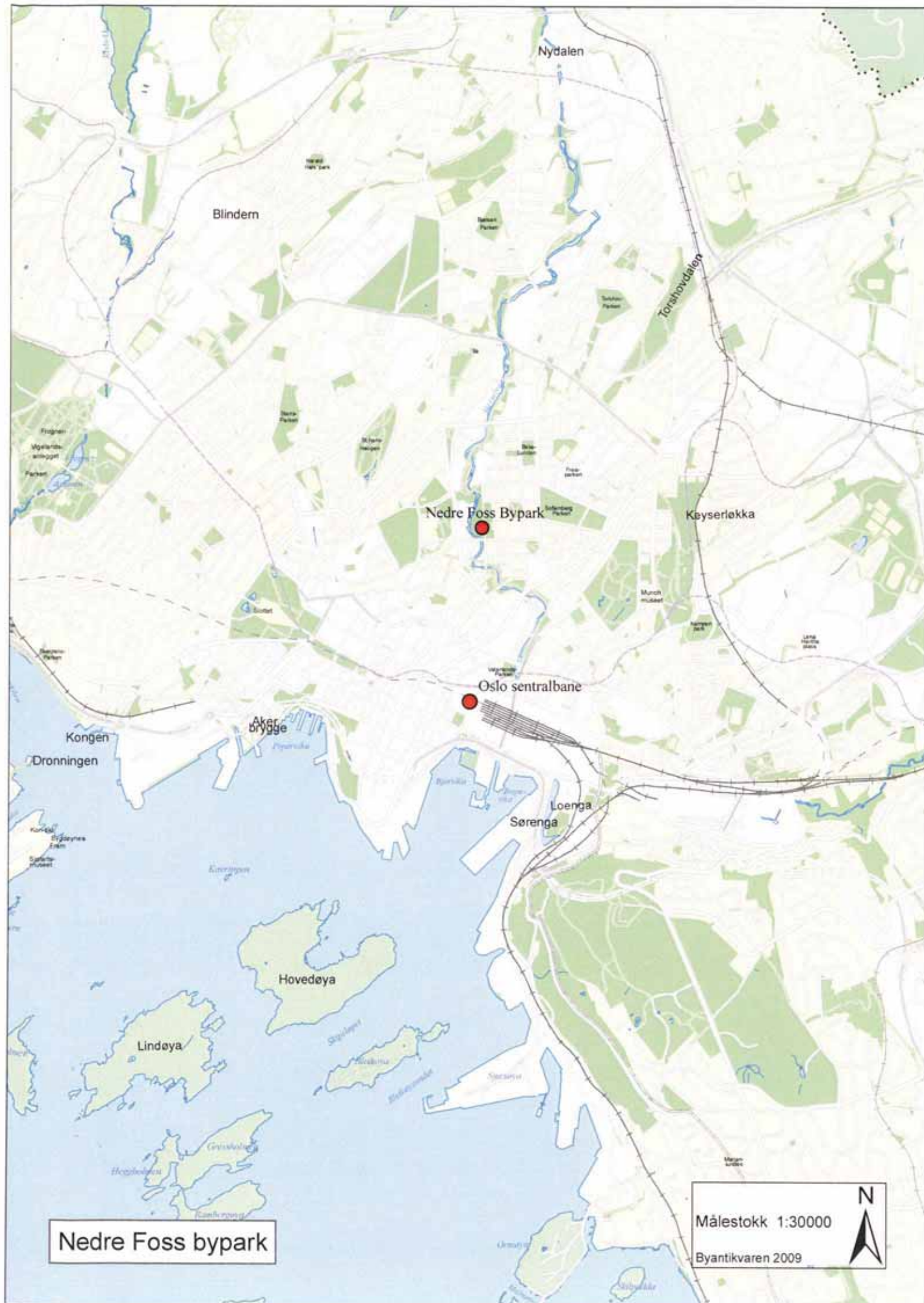
1947 *Akersgårder. Hovedbolenes eierrekker*. Akers Sogneselskap, Oslo.

Tvedt, Knut Are, red.

2000 *Oslo Byleksikon*. 4. utgave. Kunnskapsforlaget, Oslo.

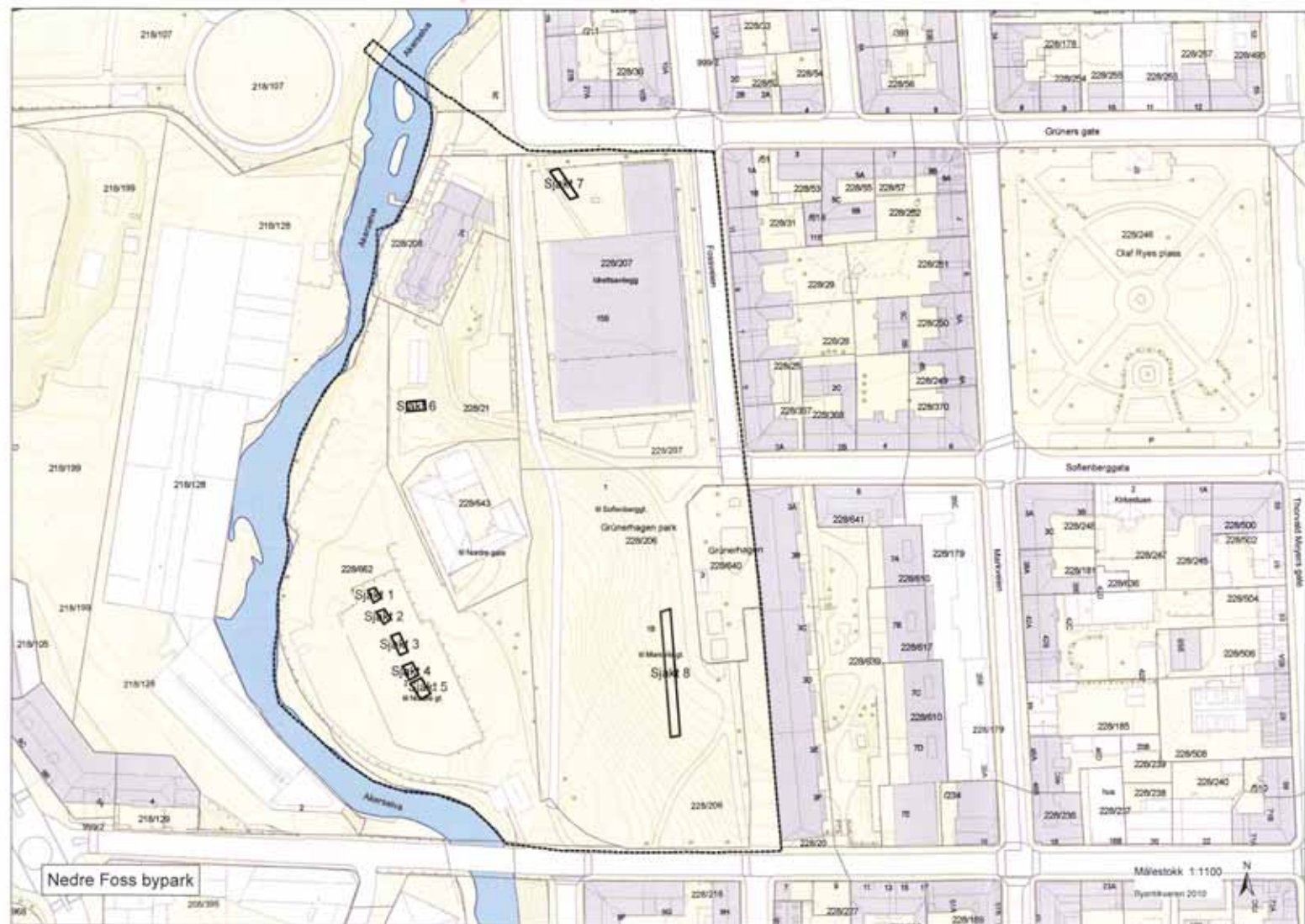
8. VEDLEGG

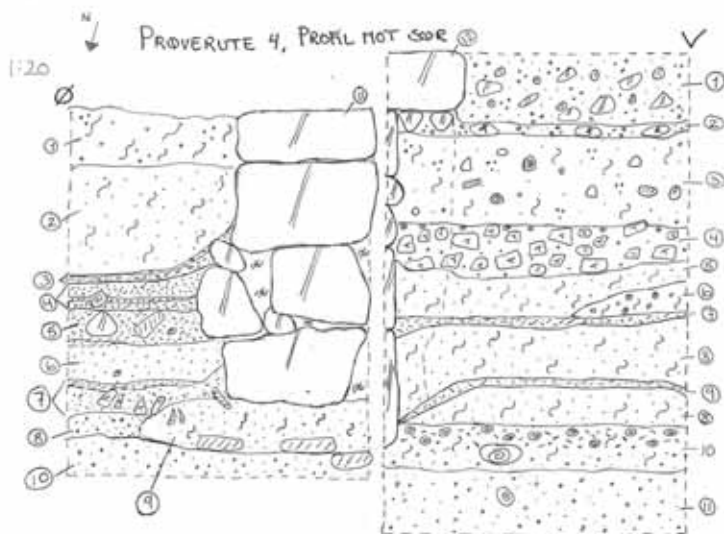
- 1) Oversiktskart
- 2) Kart over planområdet med sjakter
- 3) Tegninger av sjakter med anlegg



Nedre Foss bypark

Målestokk 1:30000
Byantikvaren 2009





Prøverute 4, nordre del av steinmuren, profil mot sør, vestdel

- 1) Påfyllingslag bestående av sprengstein
- 2) Rivningslag av teglstein og sand
- 3) Gråbrun leire med noe stein, teglbiter og tre
- 4) Teglstein og stein i grålig sandholdig leire
- 5) Lys gråbrun leireblandet sand. Noe teglbiter
- 6) Grågul avsatt leire med kvist, stein og noe flis
- 7) Brungrått flislag iblandet sand
- 8) Som lag 5, men mørkere masser
- 9) Svart (tjæreholdig) kvist/flis iblandet sand
- 10) Mørkere gråbrunt sandblandet leire med kvist, småstein og flis
- 11) Sandholdig grus med kvist
- 12) Steinmur med mørk brun humusholdig fyllmasse

Prøverute 4, nordre del av steinmuren, profil mot sør, østdel

- 1) Lys grå leire med oransje spetter, kvist og noe grus
- 2) Grå sandholdig leire
- 3) Brunsvart sagflis iblandet sand
- 4) Brun sagflis iblandet bestehår med linsar av lag 3
- 5) Brunsvart sagflisholdig sand med stein, trebiter, teglbiter og småkvist
- 6) Brun sandholdig leire med noe småkvist
- 7) Mørkere brunt sandholdig leirelag med flis, kvist og trebiter
- 8) Mørk brunsvart smågrusholdig sand med trebiter
- 9) Gråbrunt sand- og leireholdig lag med noe kvist og trebiter. Enkelte teglbiter
- 10) Brunsvart smågrusholdig sand
- 11) Steinmur med mørk brun humusholdig fyllmasse

- ~ SILT
- ~ LEIRE
- ~ HUMUS
- GRUS
- SAND
- ⊙ STEIN
- ⊗ VARMEPÅVIRKET STEIN
- ▲ KULL
- ⊙ TREROT
- ⊙ TEGL
- ~ FLIS
- ⊗ TREBIT

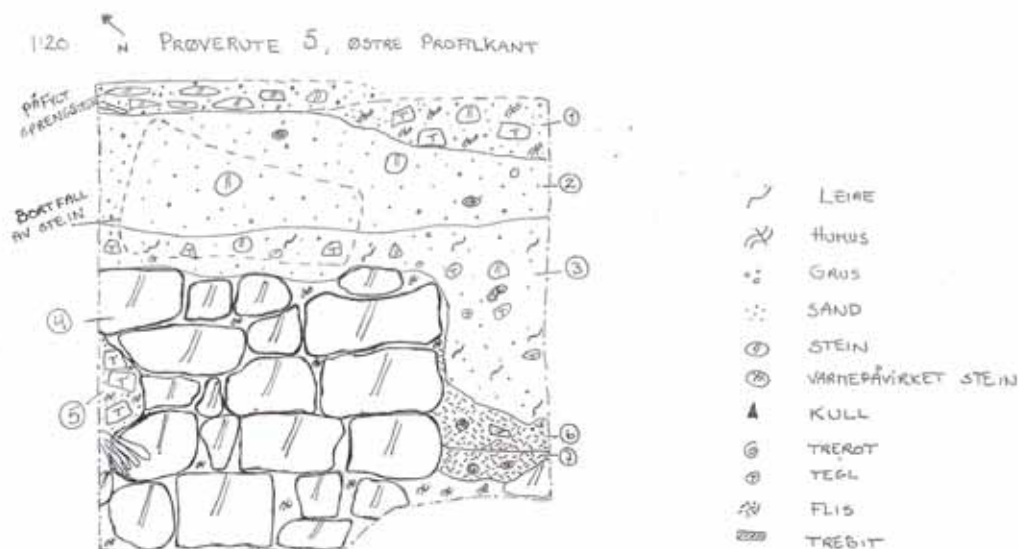
Nedre Foss Bypark, Gnr 228 bnr 662 m.fl.

Saksnr.: 09/603

Profiltegning av steinmur i prøverute 4

Målestokk 1:20

Dato: 11.01.2010 Tegnet av Solveig Thorkildsen



Prøverute 5, Søndre del av steinmuren, profil mot øst

- 1) Tegsteinlag iblandet mørkt brunt sandholdig masse med organisk materiale
- 2) Lys gulbrun sand med enkelte stein og trebiter
- 3) Lys gråbrun sandblandet leire med noe stein
- 4) Steinmur med mørk brun humusholdig fyllmasse
- 5) Brungrå humusholdig sand med tegstein og oppfliset treverk
- 6) Brunt vannavsatt flislag med mindre trebiter
- 7) Mørkt brunt (tjæreholdig) flislag med mindre trebiter

Nedre Foss Bypark, Gnr 228 bnr 662 m.fl.

Saksnr.: 09/603

Profiltegning av steinmur i prøverute 5

Målestokk 1:20

Dato: 11.01.2010 Tegnet av Solveig Thorkildsen

2008/07/03
2008/1307-4
92

Innspill til bydelens og bydelsutvalgets behandling av
REGULERINGSFORSLAG FOR MARSELIS' GATE 1B MFL. – NEDRE FOSS

Planforslaget ble kunngjort i Aftenposten 13. desember 2010 med høringsfrist 2. februar 2011

De fleste av forhåndsmerknadene fra Byantikvaren, Grünerløkka beboergruppe for Akerselva som miljøpark, Miljøforeningen Akerselvas Venner og Oslo Elveforum er innarbeidet i foreliggende forslag til reguleringskart og reguleringsbestemmelser. Reguleringsmessig legges det til rette for eventuell fremtidig opparbeidelse av barokkhagen ved Nedre Foss og restaurering av det gamle damanlegget i Akerselva, men prosjektene tenkes ikke realisert som ledd i prosjektet "Bypark Nedre Foss". Sammenhengende turveiforbindelser skal opparbeides i retning nord-sør langs østsiden av Akerselva og i retning øst-vest mellom hjørnet av Fossveien/Sofienberggata og Vulkanområdet. Dette vil bli gjort som ledd i prosjektet "Bypark Nedre Foss".

De største svakhetene ved planforslaget er etter vårt syn

- 1) at det ikke reguleres inn og opparbeides en planfri turveiforbindelse under Grünerbrua / Nordre gate med tilkobling til eksisterende turvei videre sørover langs østsiden av Akerselva. Jf. at kommunedelplanen for Akerselva Miljøpark (vedtatt i 1990) legger opp til "planfri fotgjengerpassasje ved Grüner bro", og at fotgjengerundergangen ble lagt inn på alle perspektiv- og illustrasjonsskissene til den statlige reguleringsplanen for området (vedtatt i 1993). Etter at turveiundergangen under Treschows gate ble ferdigstilt i 2007, er dette nå det eneste stedet på hele strekningen fra Vaterlands bru til Nydalen hvor gående/syklende langs Akerselva må krysse en trafikkert vei;
- 2) at § 7.5 i reguleringsbestemmelsene tillater at det oppføres en sykkelbod på 110 kvm nord for studentsiloen (plassert innenfor et område på 23 x 10 m på reguleringskartet) der elvegården Marselis' gate 26 stod inntil den ble revet på 1980-tallet. Dersom denne sykkelboden oppføres på dagens terrengnivå, umuliggjør det en utsjaktning av et amfi i dette området og en naturlig forlengelse av Kubaparken langs Marselis' gate sørover mot Grüners gate.

Bakgrunnen for Friluftsetatens forslag om å oppføre denne sykkelboden er at Friluftsetaten ønsker å fjerne nåværende sykkelbod mellom Nedre Foss gård og studentsiloen. Det siste er et fornuftig forslag, bl.a. med sikte på en god fremføring av turveiforbindelsen øst-vest i planområdet. Og desto mer som sykkelboden i praksis har stått ubrukt (på det meste har det vært 4-5 sykler i den, mesteparten av tiden har den stått helt tom) helt siden den ble bygd for snart 10 år siden. På tross av dette hevdet Studentsamskipnaden i Oslo i sitt innspillbrev av 4. november 2009 til reguleringsarbeidet for Nedre Foss følgende: "Sykkelskuret er svært viktig for beboerne og må få stå." Dette er sannsynligvis bakgrunnen for at Friluftsetaten har tilbudt SiO å erstatte den ubrukte sykkelboden på ca. 80 kvm sør for studentsiloen med en ny sykkelbod på hele 110 kvm på det kommunalt eide friområdet nord for studentsiloen.

Etter vårt syn er det ikke behov for å erstatte den ubrukte sykkelboden med en ny sykkelbod. Og skal den først erstattes med en ny sykkelbod, er foreslått plassering den verst tenkelige. Som det fremgår av reguleringskartet er sykkelboden foreslått regulert inn så langt sør at den vil blokkere deler av siktlinjen langs Grüners gate mot Telthusbakken og Gamle Aker kirke, jf. at kommunedelplanen for Akerselva Miljøpark understreker viktigheten av å opprettholde fri sikt nettopp til Telthusbakken og Gamle Aker kirke. Med foreslått gesims-/mønehøyde på 3,60 m for sykkelboden vil den dessuten sperre all sikt fra gate- og fortausplan i Marselis' gate til Telthusbakken og Gamle Aker kirke over en strekning på inntil 23 m langs Marselis' gate.

I stedet for å svekke utsynet vestover i søndre del av Marselis' gate bør kjelleren etter elvegården Marselis' gate 26 sjaktes ut slik at tomta kan opparbeides som et friområde med nærkontakt til Akerselva, dvs. som en forlengelse sørover av friområdet (Kubaparken) langs nordre del av Marselis' gate. Dermed sikres visuell kontakt til Akerselva og den nye turveien nede ved elva også fra søndre del av Marselis' gate. Samtidig kommer det flotte vegglivet langs Marselis' gate til sin fulle rett sett fra en betydelig lengre strekning av turveien langs Akerselva. Partiet bør sjaktes ut samtidig med gravearbeidene i tilknytning til Midgardsormen og den nye turveistrekningen langs elva.

Skal det bygges en ny sykkelbod, bør den i stedet plasseres mellom studentsiloen og kjøreveien ned til siloens parkeringsplasser, i forlengelsen av eksisterende søppelbod, som vist med rødt på det foreslåtte reguleringskartet for området. På kartet er det avmerket et område på ca. 130 kvm som burde gi rikelig plass til en sykkelbod på 80 eller for den saks skyld 110 kvm. Sykkelbodens avgrensning mot vest foreslås å være eksisterende støttemur og gjerde midt mellom studentsiloen og kjøreveien. Dermed unngår en større terrenginngrep samtidig som en sikrer at studentene i de nederste hyblene fortsatt har utsikt til Nedre Foss gård og Akerselva fra sine sørøstvendte vinduer.

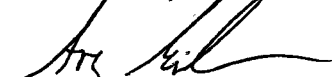
Vi ville sett stor pris på om bydelen kunne innarbeide disse synspunktene i sin høringsuttalelse til planforslaget for Nedre Foss når saken kommer opp i byutviklingskomiteen og bydelsutvalget på nyåret. **Uttalelsen bør som et minimum inneholde følgende punkter:**

- **Bydelsutvalget kan ikke se at det er dokumentert noe behov for å erstatte eksisterende sykkelbod sør for studentsiloen med en ny sykkelbod når nåværende sykkelbod skal rives.**
- **Foreslått plassering av ny sykkelbod nord for studentsiloen er uansett helt uakseptabel. En eventuell ny sykkelbod bør plasseres mellom studentsiloen og kjøreveien ned til studentsiloens parkeringsplasser.**
- **Reguleringsbestemmelsene bør få følgende tillegg til slutt i § 7.4: "Tomta etter tidligere Marselis' gate 26 tillates sjaktes ut slik at Kubaparken langs Marselis' gate kan forlenges mot sør."**
- **Utsjaktingen av tomta bør skje samtidig med opparbeidelsen av turveien på denne strekningen. Kostnadene bør dekkes innenfor prosjektet "Bypark Nedre Foss", subsidiært i form av kommunale tilleggsmidler.**

Det ville være flott om uttalelsen også etterlyser planfri turveiundergang ved Grünerbrua, selv om sjansene er relativt små for å få undergangen med i denne reguleringsplanen. Sett i et litt lengre perspektiv kan det imidlertid være viktig å ta opp problematikken allerede nå.

Ta gjerne kontakt med undertegnede i forbindelse med utarbeidelsen av bydelsutvalgets høringsuttalelse.

Grünerløkka, 16. desember 2010



Are Eriksen

Nedre Foss-ansvarlig for Oslo Elveforum, Miljøforeningen Akerselvas Venner og Grünerløkka beboergruppe for Akerselva som miljøpark
are.eriksen@getmail.no
 98 28 28 85 (m)

